

REGLEMENT DU P.O.S.

SOMMAIRE

CHAPITRE I – REGLEMENT GENERAL	3
TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	4
Article 1 Champ d'application.....	5
Article 2 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	5
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	6
Dispositions applicables à la zone UA	7
Dispositions applicables à la zone UB	13
Dispositions applicables à la zone UX	19
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	23
Dispositions applicables à la zone I NA.....	24
Dispositions applicables à la zone I NAX.....	31
Dispositions applicables à la zone II NA.....	35
Dispositions applicables à la zone NC	37
Dispositions applicables à la zone ND	41
CHAPITRE II – REGLEMENT SPECIFIQUE APPLICABLE À LA Z.A.C. HABITAT DES BEGNENNES	44
TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	45
Article 1 Champ d'application.....	46
Article 2 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	46
Article 3 Division du territoire en zones.....	46
Article 4 Adaptations mineures.....	46
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE ZA	47
Dispositions applicables à la zone ZA.....	48
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ZAn	54
Dispositions applicables à la zone ZAn.....	55

**CHAPITRE III – REGLEMENT SPECIFIQUE APPLICABLE À LA Z.A.C. ACTIVITES
DES BEGNENNES 58**

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES 59

Article 1 Champ d'application..... 60
Article 2 Portée respective du règlement à l'égard d'autres
législations relatives à l'occupation des sols 60
Article 3 Division du territoire en zones..... 60
Article 4 Adaptations mineures..... 60

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE ZB 61

Dispositions applicables à la zone ZB..... 62

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ZBn 69

Dispositions applicables à la zone ZBn..... 70

ANNEXE – DEFINITIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES 73

Définition des emplacements réservés 74
Définition des espaces boisés classés 74
Définition de la surface hors œuvre et du C.O.S..... 75
Définitions utiles 76

CHAPITRE I

REGLEMENT GENERAL

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement général (chapitre I) s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de ENNERY délimité sur le plan N° 1 à l'échelle de 1/5000ème et sur le plan N° 2 à l'échelle de 1/2000ème par tirets entrecoupés de croix, à l'exception :

- des territoires concernés par le P.A.Z. (Plan d'Aménagement de Zone) des Z.A.C. (Zone d'Aménagement Concerté),
- des zones ZA et ZB correspondant aux Z.A.C. Habitat et Activités des Bégnennes qui sont traitées dans les chapitres II et III.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont en outre reportés s'ils existent, sur les documents graphiques à titre d'information :

1°) Les périmètres suivants :

h) Les périmètres d'actions forestières et des zones dégradées (L.126.1 du Code Rural)

i) Les périmètres miniers

j) Les périmètres de zones de recherche, d'exploitation et d'aménagement des carrières (articles 109, 109.1 du Code Minier)

k) Les périmètres à l'intérieur desquels certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable (article L.111.5.2 du Code de l'Urbanisme)

l) Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L.111.10 du Code de l'Urbanisme

m) Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le Droit de Prémption Urbain (article L.211.1 du Code de l'Urbanisme)

n) Les périmètres des secteurs à l'intérieur desquels un Plan d'Aménagement d'Ensemble (PAE) est approuvé (article L.332.9 du Code de l'Urbanisme)

o) Les périmètres des secteurs concernés par les prescriptions d'isolement acoustique, en application de la l'article 13 de la Loi 92.1444 du 31 Décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine qui comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
4. Le permis de construire peut être accordé sous réserve de démolition.

II - Sont admises

1. L'extension mesurée des constructions existantes lorsqu'elles ne sont pas autorisées dans les paragraphes ci-après.
2. Les constructions à usage :
 - d'habitation et leurs dépendances,
 - hôtelier,
 - d'équipement collectif,
 - de bureaux ou de services,
 - de stationnement,
 - de commerce.
3. Les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - les aires de stationnement ouvertes au public.
4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
5. **En secteur UA_g**, uniquement les garages.

III - Sont admises sous conditions :

1. Les constructions à usage :
 - d'artisanat, industriel et les installations classées à condition :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
 - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
 - agricole à condition :
 - a) qu'il s'agisse de l'extension d'une activité existante sur le terrain concerné,
 - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA 1.
2. Dans l'emprise des terrains classés au titre des terrains cultivés à protéger, les occupations et utilisation du sol de toute nature à l'exception des annexes à l'habitation telles que remises et abris de jardin ainsi que les piscines non couvertes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 4 mètres d'emprise.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - . la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - . la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installations nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau collectif n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme au Règlement Sanitaire Départemental tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 10 logements doivent être

desservies par un seul réseau collectif.

2. Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions économiques le permettent.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.
2. Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Dans la zone UA :

- 1.1. Sur une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.
- 1.2. Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. Le retrait, par rapport à l'autre devra être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
La continuité bâtie sera alors assurée par un élément de liaison d'une hauteur minimale de 2 mètres.
- 1.3. Au-delà de cette profondeur de 20 mètres, les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur sous égout de la construction sans que ce retrait ne soit inférieur à 3 mètres.
Pour les constructions dont la hauteur hors tout est inférieure ou égale à 4 mètres, l'implantation sur limite est autorisée.

2. En secteur UAg : les garages devront être implantés sur la limite de fond de parcelle.

3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction à usage d'habitation est fixée à deux niveaux sur rez-de-chaussée (R+2).
2. La hauteur maximale des autres constructions est fixée à 6 mètres.
3. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.

Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieur à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

2. Dispositions particulières

Le rez-de-chaussée des constructions ne peut être implanté à plus de 0,50 mètres au-dessus du terrain naturel.

L'accès garage en sous-sol est interdit.

Les façades des bâtiments principaux doivent être enduites au mortier de chaux de sable ou de tout autre enduit non pelliculaire d'aspect équivalent.

Pour les bâtiments principaux, sauf réfection à l'identique d'une toiture existante, la couverture du toit sera réalisée en tuiles rouges ou tout autre matériau d'aspect et de couleur équivalente.

Le blanc et le blanc cassé pour les menuiseries tels que les portes et les volets sont interdits.

La pente de toit doit se situer entre 25° et 35°.

Dans le cas où la construction nouvelle est accolée à une construction déjà existante, ou intercalée dans un ensemble d'habitation, il est admis que les pentes de toiture soient identiques à celles qui sont contiguës.

La faîtière et les versants du toit seront ceux de l'état initial ou parallèles à la rue.

Les fenêtres plus larges que hautes sont interdites, exceptées pour les ouvertures situées dans une cour intérieure fermée, non visibles depuis le domaine public.

La transformation de porte charretière doit respecter l'harmonie de la façade.

Les bardages métalliques, plastiques, bitumeux et fibrociments sont interdits, y compris pour les abris de jardin et autres dépendances.

En façade sur rue, les éléments d'architecture tels que balcons, escaliers extérieurs de plus de trois marches sont interdits.

La suppression des percements existants ne doit pas porter atteinte à l'aspect général du bâtiment.

Pour les façades commerciales, le traitement du rez-de-chaussée doit assurer la continuité entre les parties pleines des étages et le sol.

Les abris de jardin et autres dépendances doivent être édifiés en maçonnerie ou en bois, recouverts de tuiles de ton rouge ou en matériau d'aspect et de couleur similaire.

Les paraboles disposées sur la façade sur rue de la construction sont interdites.

Ces dispositions particulières ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques, équipements publics et bâtiments agricoles.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- maison individuelle..... 3 emplacements
- studio ou 1 pièce 1 emplacement
- logement de 2 ou 3 pièces 2 emplacements
- logement de 4 ou 5 pièces 3 emplacements
- logement de 6 pièces ou plus..... 3 emplacements
- hôtel 1 emplacement par chambre
- restaurant 1 emplacement pour 3 places
- commerce supérieur à 100 m² de surface de vente : ...
1 emplacement pour 20 m² de surface de vente
- salles de cinéma, réunions, spectacles 1 emplacement pour 5 places
- bureaux 1 emplacement pour 15 m²
- hôpital, clinique..... 1 emplacement pour 3 lits
- maison de retraite..... 1 emplacement pour 5 lits
- artisanat..... 1 emplacement pour 50 m²
- atelier automobile..... 1 emplacement pour 50 m²

Le nombre obtenu par l'application du ratio est arrondi à la valeur supérieure.

Ce nombre s'applique naturellement au solde entre la création de nouveaux emplacements de stationnement, et la disparition éventuelle d'anciens emplacements (cas où l'on transforme un garage ou logement par

exemple).

2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors oeuvre nettes.

3. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

4. La commune sera en droit de recouvrer les participations pour non réalisation d'aires de stationnement. La fin des travaux ne vaut pas exemption de l'obligation de créer des places de stationnement suffisantes en dehors du domaine public. La participation due, en cas de non réalisation des aires de stationnement, pourra être exigée après constatation de l'infraction.

5. En cas de travaux non soumis à permis de construire qui amènent à multiplier le nombre de logements dans un immeuble sans pour autant modifier la surface au sol, la Commune sera en droit de recouvrer les participations pour non réalisation d'aires de stationnement.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les aires de stationnement doivent être plantées.

2. Espaces boisés classés :

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

3. Terrains cultivés à protéger :

Le classement interdit tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la vocation de ces espaces qui peuvent être des jardins, vergers, parcs, espaces verts, plantations.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'extension récente à dominante d'habitat.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL ADMISES

I – Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir
4. Le permis de construire peut être accordé sous réserve de démolition.

II – Sont admises

1. L'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes lorsqu'elles ne sont pas autorisées dans les paragraphes ci-après.
2. Les constructions à usage :
 - d'habitation et leurs dépendances,
 - hôtelier,
 - d'équipement collectif,
 - de bureaux ou de services,
 - de stationnement,
 - de commerce.
3. Les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - les aires de stationnement ouvertes au public,
4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

III - Sont admises sous conditions :

1. Les constructions à usage :
 - d'artisanat, industriel et les installations classées à condition :
 - a)qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
 - b)qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
2. Secteur UBa : les occupations et utilisations du sol mentionnées au §II et III du présent article, à condition qu'elles ne comprennent aucune construction ou partie de construction en sous-sol.
3. A l'intérieur du couloir de bruit inscrit sur les documents graphiques de part et d'autre de la RD1, les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles respectent les dispositions de l'arrêté du 29 juillet 1999 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB 1 et notamment les constructions et installations d'élevage à usage familial telles que poulailler, basse cours, stabulation,
2. Sont interdites dans l'emprise des terrains classés au titre des terrains cultivés à protéger les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception des annexes à l'habitation telles que remises et abris de jardin ainsi que les piscines non couvertes.
3. Les accès nouveaux sur la RD1 sont interdits.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

I – Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 4 mètres d'emprise
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

II – Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - . la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - . la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installations nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau collectif n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme au Règlement Sanitaire Départemental tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 10 logements doivent être desservies par un seul réseau collectif.

2. Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles. Partout où les alimentations publiques sont souterraines, les installations nouvelles devront être faites en souterrain également.

2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue de la construction doit respecter le recul minimum défini par le prolongement de la façade de la construction voisine la plus proche de la voie.

2. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

3. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

4. Par rapport à la voie de desserte, les constructions à usage d'habitation ne peuvent être implantées en "deuxième ligne" par rapport à une autre habitation.

Elles ne peuvent non plus engendrer une situation de "deuxième ligne" lorsqu'il existe déjà une construction à usage d'habitation sur le terrain.

5. Les constructions devront respecter une marge de recul de 20 mètres par rapport à l'alignement de la RD1.

6. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 50% de la surface du terrain.
2. Par terrain, l'emprise totale des annexes à l'habitation telles que remises et abris de jardins ne peut excéder 20 m².

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 6,50 mètres.
2. La hauteur maximum des garages et annexes à l'habitation telles que remises et abris de jardin est fixée à 3,00 mètres lorsqu'ils ne sont pas accolés ou intégrés au bâtiment principal.
3. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.

Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieur à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - le volume et la toiture,
 - les matériaux, l'aspect et la couleur,
 - les éléments de façade, tels que percements et balcons,
 - l'adaptation au sol.

2. en outre

Le rez-de-chaussée des constructions ne peut être implanté à plus de 0,50 mètres au-dessus du terrain naturel.

Pour les constructions neuves, les façades des bâtiments principaux doivent être recouvertes d'un enduit minéral.

Pour les bâtiments principaux, sauf réfection à l'identique d'une toiture existante, la couverture du toit sera réalisée en tuiles rouges ou tout autre matériau d'aspect et de couleur équivalente.

La faîtière principale et les versants principaux du toit seront ceux de l'état initial ou parallèles à la rue.

Les annexes, abris, devront être traités en harmonie avec les bâtiments principaux et leur environnement (matériaux, pentes de toiture, couleurs).

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- maison individuelle 3 emplacements
- studio ou 1 pièce..... 1 emplacement
- logement de 2 ou 3 pièces..... 2 emplacements
- logement de 4 ou 5 pièces..... 3 emplacements
- logement de 6 pièces ou plus..... 3 emplacements
- hôtel..... 1 emplacement par chambre
- restaurant..... 1 emplacement pour 3 places
- commerce supérieur à 100 m² de surface de vente :
..... 1 emplacement pour 20 m² de surface de
..... vente
- salles de cinéma, réunions, spectacles 1 emplacement pour 5 places
- bureaux..... 1 emplacement pour 15 m²
- hôpital, clinique 1 emplacement pour 3 lits
- maison de retraite 1 emplacement pour 5 lits
- artisanat 1 emplacement pour 50 m²
- atelier automobile..... 1 emplacement pour 50 m²

Le nombre obtenu par l'application du ratio est arrondi à la valeur supérieure.

Ce nombre s'applique naturellement au solde entre la création de nouveaux emplacements de stationnement, et la disparition éventuelle d'anciens emplacements (cas où l'on transforme un garage ou logement par exemple).

2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors oeuvre nettes.

3. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

4. La commune sera en droit de recouvrer les participations pour non réalisation d'aires de stationnement. La fin des travaux ne vaut pas exemption de l'obligation de créer des places de stationnement suffisantes en dehors du domaine public. La participation due, en cas de non réalisation des aires de stationnement, pourra être exigée après constatation de l'infraction.

5. En cas de travaux non soumis à permis de construire qui amènent à multiplier le nombre de logements dans un immeuble sans pour autant modifier la surface au sol, la Commune sera en droit de recouvrer les participations pour non réalisation d'aires de stationnement.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les aires de stationnement doivent être plantées.

2. Terrains cultivés à protéger :

Le classement interdit tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la vocation de ces espaces qui peuvent être des jardins, vergers, parcs, espaces verts, plantations.

3. Plantations à protéger :

Le classement interdit tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre le rôle de protection paysagère et phonique, vis-à-vis de la RD1, de l'espace concerné.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UB 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux activités économiques.

La zone UX comporte un secteur UXa limité aux activités tertiaires.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

II - Sont admises

1. L'extension mesurée des constructions existantes lorsqu'elles ne sont pas autorisées dans les paragraphes ci-après, sauf en UXa.
2. Les constructions à usage :
 - d'équipement collectif, sauf en UXa
 - de commerce, sauf en UXa
 - d'artisanat, sauf en UXa
 - de bureaux ou de services,
 - de stationnement,
 - industriel, sauf en UXa
 - d'entrepôts commerciaux, sauf en UXa.
3. Les installations classées, sauf en UXa.
4. Les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de stationnement ouvertes au public.
 - les dépôts de véhicules, sauf en UXa.
 - les garages collectifs de caravanes, sauf en UXa.
5. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

III - Sont admises sous conditions :

1. Les constructions à usage :
 - d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.
2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone.
3. A l'intérieur du couloir de bruit inscrit sur les documents graphiques de part et d'autre de la RD1 et de la RD52, les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles respectent les dispositions de l'arrêté du 29

juillet 1999 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UX 1.
2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article UX 1 qui nécessitent la création d'un accès nouveau hors agglomération sur la RD1 ou la RD52.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - . la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - . la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement disposant d'une station d'épuration dans la mesure où la nature des effluents est compatible avec les caractéristiques du réseau.

Si le réseau n'est pas établi ou en cas d'incompatibilité, toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif conforme au Règlement Sanitaire Départemental tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

2. Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions économiques le permettent.

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. Si le document graphique prévoit des dispositions particulières, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction doit être implantée conformément à ces dispositions.
2. En bordure des routes départementales, les constructions doivent être implantées au-delà de la marge de recul qui figure au plan de zonage.
3. L'extension d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas le recul défini ci-dessus doit respecter le recul minimum défini par la façade sur rue du bâtiment concerné.
4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Lorsqu'une limite d'implantation est fixée au plan de zonage, tout bâtiment doit être implanté au moins 13 mètres de cette limite.
2. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres et à 13 mètres en secteur UXa.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UX 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTEURS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même unité foncière, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 4 mètres.

ARTICLE UX 9 – EMPRISE AU SOL

En UXa l'emprise au sol des bâtiments ne devra pas dépasser 500 m².

ARTICLE UX 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale hors tout de la construction projetée mesurée à partir du terrain naturel est fixée à 10 mètres.

En UXa elle est limitée à 7 mètres à l'égout de toiture soit rez-de-chaussée plus un étage plus comble pour un toit à deux pans ou rez-de-chaussée plus un étage pour un toit terrasse.

2. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

2. En UXa, si le toit est à deux pans, celui-ci sera recouvert de tuiles rouges, et son faîtage sera parallèle à l'axe de la RD52.

3. En UXa, les clôtures extérieures seront constituées d'une grille métallique peinte, éventuellement accompagnée de plantations.

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.

2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

2. En UXa, au moins 50% de la surface de l'unité foncière sera maintenue en espace vert.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription

ARTICLE UX 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES

ZONE 1 NA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit essentiellement d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement à l'habitat.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

II - Sont admises

1. L'extension mesurée des constructions existantes lorsqu'elles ne sont pas autorisées dans les paragraphes ci-après.
2. Les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - les aires de stationnement ouvertes au public.
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Secteur 1NAa – les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances

Secteur 1NAc – extension reconversion des constructions existantes

- les travaux d'extension des bâtiments existants ne sont pas autorisés
- les travaux de reconversion du petit bâtiment existant en construction traditionnelle sont autorisés dans la mesure où ils n'empêchent pas la réalisation d'une voie de bouclage avec la zone UB riveraine figurant au document graphique, de la rue Victor Hugo vers la rue Marcel Decker.
- les travaux de reconversion du grand hangar agricole existant ne sont pas autorisés car cette construction est destinée à être démontée à la fin de l'activité agricole de l'actuel exploitant.

III - Sont admises sous conditions :

1. Les constructions à usage :
 - d'habitation et leurs dépendances
 - hôtelier
 - d'équipement collectif, non visées à l'alinéa II 2 ci-dessus
 - de commerce, d'artisanat
 - de bureaux ou de services
 - de stationnement.

à condition :

- a) qu'elles fassent partie d'une opération à vocation dominante d'habitation comprenant au minimum 3 logements, sauf en zone 1NAa où les constructions pourront se faire au coup par coup
- b) qu'elles soient compatibles avec la vocation d'habitat de la zone
- c) que la densité de l'opération ne dépasse pas 12 logements par hectare
- d) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.

Par ailleurs, peuvent faire l'objet d'une seule opération, les délaissés de zone dont la superficie ne permet pas de réaliser le nombre de logements minimum exigé.

2. Les installations et travaux divers suivants :

- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une opération autorisée dans la zone.

3. Les changements d'affectation des constructions existantes à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

Secteur-1Nac :

Les installations classées pour la protection de l'environnement, quelles soient soumises à autorisation ou à déclaration, sont autorisées sous réserve

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie des habitants (garage, chaufferie, boulangerie, droguerie)
- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec la vie des habitants
- qu'elles ne causent aucune gêne aux constructions avoisinantes, aux passants, par les bruits, l'odeur, les fumées, l'hygiène, l'aspect, la circulation automobile.

ARTICLE 1 NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Sauf accord préalable du Département, sont interdites les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 1 NA 1 qui nécessitent la création d'un accès nouveau hors agglomération sur les routes nationales et les routes départementales inscrites au Schéma Routier Départemental ou la création d'accès individuel nouveau sur les autres routes Départementales.

2. Sont interdites dans l'emprise des terrains classés au titre des terrains cultivés à protéger les occupations et utilisations du sol de toute nature à l'exception des annexes à l'habitation telles que remises et abris de jardin.

3. Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1NA 1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 NA 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.

Secteur-1Nac : une voie d'accès se raccordera à la rue Marcel Decker et formera une boucle à travers la zone pour desservir les parcelles en permettant également l'accès au secteur IINA (selon schéma du plan de zonage).

Les accès automobiles sur les parcelles et aux constructions devront être raccordés à la voie de desserte interne.

Seuls les accès privatifs piétons sont autorisés sur la rue Marcel Decker.

Cheminements piétons : emprise minimum : 1,00 m

Piste cyclable : emprise minimum : 1,50 m

Un terrain peut être desservi par une rue réservée aux piétons ou cycles, à conditions que celle-ci possède

les caractéristiques minimales d'un accès soit 3,50 m de largeur de chaussée au minimum et que les aménagements nécessaires pour le stationnement des véhicules soient prévus à une distance n'excédant pas 50 m de la construction envisagée.

II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

ARTICLE 1 NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau collectif n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme au Règlement Sanitaire Départemental tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

Les modalités de raccordement et de déversement au réseau d'assainissement sont précisées dans le règlement d'assainissement de la Communauté de Communes de Maizières-les-Metz disponible en mairie.

2. Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1 NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 1 NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. Secteurs 1NA, 1NAa

Si le document graphique prévoit des dispositions particulières, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction doit être implantée conformément à ces dispositions.

Les constructions devront respecter une marge de recul de 35 mètres par rapport à la RD52.

2. Secteur=1NAc

- Le principe retenu étant de créer des images de rue, une cohérence sur l'alignement des façades sera exigée.

- Le recul sera de 6 à 8 mètres par rapport aux emprises publiques et collectives

- En cas d'architectures à façades décalées, 60% au moins de la façade principale devra se situer dans cette marge.
- Les parcelles d'angles autoriseront une exception à cette règle sur la partie angulaire de la construction, qui pourra être à moins de 6 mètres de la partie arrondie de l'emprise public.
- Le recul pourra être de 5 à 7 mètres depuis la rue Marcel Decker.

3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1 NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1 NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.

Secteur 1NAc

Les constructions non contiguës sur une même propriété seront construites selon la règle suivante : on devra donner l'impression visuelle d'espaces organisés et homogènes.

ARTICLE 1 NA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 50 % de la surface du terrain.

ARTICLE 1 NA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2. Secteurs 1NA, 1NAa

La hauteur maximale de la construction à usage d'habitation est fixée à un niveau sur rez-de-chaussée (R+1). Lorsque le terrain naturel est en pente (supérieur à 10%) les façades des bâtiments sont divisés en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

3. Secteur 1NAc

La hauteur H est mesurée du niveau de la rue au faîtage.

La hauteur h est mesurée du niveau de la rue au point bas de l'égout de toiture.

La hauteur des constructions sera de niveau R+1+combles aménageables. En mitoyenneté de construction, on veillera à harmoniser les niveaux de l'égout de toiture et du faîtage ainsi que la pente.

Toutefois la hauteur des constructions nouvelles ne pourra être supérieure à :

h : 6ML à l'égout H : 9 ML au faîtage

ARTICLE 1 NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

2. En outre :

- sauf impossibilité technique, le rez-de-chaussée des constructions ne peut être implanté à plus de 0,50 mètres au-dessus du terrain naturel.
- les façades seront recouvertes d'un enduit dont l'aspect se rapproche par sa teinte d'un enduit réalisé à partir de sable et de chaux.
- sauf réfection à l'identique d'une toiture existante, la couverture du toit sera réalisée en tuiles rouges ou en tout autre matériau d'aspect et de couleur équivalente.
- la faîtière et les versants du toit seront ceux de l'état initial ou parallèles à la rue.

Secteur 1NAc

- L'accès au sous-sol est interdit depuis l'extérieur des constructions
- La pente du toit doit se situer entre 25° et 35°
- Les fenêtres plus larges que hautes sont interdites
- Les bardages sont interdits
- En façade rue, les éléments d'architecture tels balcons, escaliers extérieurs de plus de trois marches sont interdits
- La suppression de percements existants ne doit pas porter atteinte à l'aspect général du bâtiment.

Pour les façades commerciales, le traitement du rez-de-chaussée doit assurer la continuité entre les parties pleines des étages et le sol.

Ces dispositions particulières ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques, équipements publics.

- Annexes et garages

Les constructions annexes seront de même caractère que les constructions principales.

- Clôture sur espaces publics

Dans les parties situées sur les espaces publics définis aux documents graphiques, les clôtures assureront la continuité de l'alignement.

Dans les parties situées sur les voies et espaces internes aux secteurs non définis aux documents graphiques, elles seront constituées par des haies vives de 1ml minimum de hauteur avec grillage incorporé ou des murs de même hauteur.

- Enseignes

Les enseignes liées à l'activité professionnelle ou commerciale sont autorisées et soumises à autorisation préalable à la commune.

- Antennes

La zone étant équipée d'un réseau de télédistribution souterraine, les antennes et paraboles sont interdites.

- Transformateur

Les transformateurs seront en harmonie avec les bâtiments d'habitation ou dans la mesure du possible intégrés aux constructions principales, ou dans un système de clôture assurant la continuité du bâti.

ARTICLE 1 NA 12 - STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- maison individuelle 3 emplacements
- studio ou 1 pièce 1 emplacement
- logement de 2 ou 3 pièces 2 emplacements
- logement de 4 ou 5 pièces 3 emplacements
- logement de 6 pièces ou plus 3 emplacements
- hôtel 1 emplacement par chambre
- restaurant 1 emplacement pour 3 places
- commerce supérieur à 100 m² de surface de vente :
 - 1 emplacement pour 20 m² de surface de vente
- salles de cinéma, réunions, spectacles 1 emplacement pour 5 places
- bureaux 1 emplacement pour 15 m²
- hôpital, clinique 1 emplacement pour 3 lits
- maison de retraite 1 emplacement pour 5 lits
- artisanat 1 emplacement pour 50 m²
- atelier automobile 1 emplacement pour 50 m²

Le nombre obtenu par l'application du ratio est arrondi à la valeur supérieure.

Ce nombre s'applique naturellement au solde entre la création de nouveaux emplacements de stationnement, et la disparition éventuelle d'anciens emplacements (cas où l'on transforme un garage ou logement par exemple).

2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors oeuvre nettes.

3. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

4. La commune sera en droit de recouvrer les participations pour non réalisation d'aires de stationnement. La fin des travaux ne vaut pas exemption de l'obligation de créer des places de stationnement suffisantes en dehors du domaine public. La participation due, en cas de non réalisation des aires de stationnement, pourra être exigée après constatation de l'infraction.

5. En cas de travaux non soumis à permis de construire qui amènent à multiplier le nombre de logements dans un immeuble sans pour autant modifier la surface au sol, la Commune sera en droit de recouvrer les participations pour non réalisation d'aires de stationnement.

ARTICLE 1 NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Secteurs 1NA, 1NAa

1.1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

1.2. Les terrains classés au titre des plantations à réaliser doivent être plantés d'arbres à haute tige.

2. Secteur 1NAc

Marges de recul : les marges de recul par rapport à l'alignement depuis le domaine public devront être traitées pour au moins 50% en espace vert planté par des arbustes et plantes courantes. Dans le cas d'arbres à haute tige, ces derniers devront s'intégrer au maillage et à l'essence des plantations de la rue, le restant avec le même matériau que la partie de la chaussée ou trottoir qui la borde (traitement minéral) ou avec tout autre matériau pavé, dallage indiqué au permis de construire.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription

ARTICLE 1 NA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ZONE 1 NAX

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement aux activités économiques.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1NAX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I – Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

II – Sont admises

1. L'extension mesurée des constructions existantes lorsqu'elles ne sont pas autorisées dans les paragraphes ci-après.
2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
3. Les stations-services et les dépôts d'hydrocarbures correspondants.

III – Sont admises sous conditions

1. Les constructions à usage :
 - d'habitations et leurs dépendances,
 - de commerce,
 - de bureaux ou de services,
 - de stationnement,
 - hôtelier.
2. Les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de stationnement ouvertes au public,
 - les affouillements et exhaussements des sols.

Les occupations et utilisations du sol visées aux alinéas ci-dessus sont admises à condition :

- a) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.
 - b) que les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.
3. Les changements d'affectation des constructions existantes à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
 4. A l'intérieur du couloir de bruit inscrit sur les documents graphiques de part et d'autre de la R.D.1, les constructions à usage d'habitation visées au § III à condition qu'elles respectent les dispositions de l'arrêté du 29 juillet 1999 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

ARTICLE 1NAX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Sauf accord préalable du Département, sont interdites les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 1NAX 1 qui nécessitent la création d'un accès nouveau sur la Route Départementale N°1.

2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1NAX 1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1NAX 3 - ACCES ET VOIRIE

I – Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6 mètres d'emprise.

II - Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile : l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - la sécurité publique notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.
3. Aucune occupation et utilisation des sols ne peut accéder directement sur les R.N. et la R.D.

ARTICLE 1NAX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

I - Eaux

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement dans la mesure où la nature des effluents est compatible avec les caractéristiques du réseau.

Si le réseau n'est pas établi ou en cas d'incompatibilité, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme au Règlement Sanitaire Départemental tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

2. Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau, en amont et en aval.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

III - Electricité – Téléphone – Télédistribution

Les réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1NAX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 1NAX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Si le document graphique prévoit des dispositions particulières, la façade sur rue de la construction doit être implantée conformément à ces dispositions.
2. Les constructions et leurs extensions doivent respecter une marge de recul de 20 m comptés depuis l'alignement de la RD 1, et de 35 m comptés depuis l'alignement de la RD 22.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1NAX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1NAX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.

ARTICLE 1NAX 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 50% de la surface du terrain.

ARTICLE 1NAX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale hors tout de la construction projetée mesurée à partir du terrain naturel est fixée à 10 m.
2. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1NAX 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

ARTICLE 1NAX 12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.
2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs, et du trafic lié à l'activité.

ARTICLE 1NAX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1NAX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 1NAX 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ZONE 2 NA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à l'urbanisation future. Pour permettre, après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée.

Cette zone pourra être mise en oeuvre après modification ou révision du P.O.S., ou par une procédure de Z.A.C.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2 NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

I - Sont admises

1. L'extension mesurée des constructions existantes sans changement d'affectation.
2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 2 NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 NA 1

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 NA 3 - ACCES ET VOIRIE

Néant.

ARTICLE 2 NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Néant.

ARTICLE 2 NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 2 NA 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les constructions et installations pourront être implantées à l'alignement ou en recul.

ARTICLE 2 NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 2 NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.

ARTICLE 2 NA 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE 2 NA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE 2 NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

ARTICLE 2 NA 12 - STATIONNEMENT

Néant

ARTICLE 2 NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Néant

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription

ARTICLE 2 NA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ZONE NC

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone de richesse du sol (agricole ou forestière) ou du sous-sol, où les constructions sont interdites à l'exception de celles liées à l'exploitation de ces richesses.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.
4. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

II - Sont admises

1. L'extension mesurée des constructions existantes sans changement d'affectation.
2. Les carrières.
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
4. Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à ces équipements, à leur usage ou à leur entretien.

III - Sont admises sous conditions :

1. Les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricoles et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (UA, UB, NA).
2. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et qu'elles soient situées à proximité d'un ensemble de bâtiments agricoles.
Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation forestière.
3. Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (UA, UB, NA).
4. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations des sols autorisées dans la zone.
5. Les installations et dépôts classés à condition qu'ils soient directement liés et nécessaires à l'exploitation des carrières.
6. Secteur NCa : les occupations et utilisations du sol mentionnées au §II et III du présent article, à

condition qu'elles ne comprennent aucune construction ou partie de construction en sous-sol.

7. A l'intérieur du couloir de bruit inscrit sur les documents graphiques de part et d'autre de la RD1, les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles respectent les dispositions de l'arrêté du 29 juillet 1999 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

8. L'aménagement des bâtiments existants en vue d'autoriser l'accueil d'activités industrielles légères, à condition qu'ils soient situés en bordure de la RD52 non inscrite au schéma routier départemental et qu'il ne crée pas d'accès nouveau ou de modification importante de consistance d'accès existant sur cette voie.

ARTICLE NC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Sauf accord préalable du Département, sont interdites les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 1 NC 1 qui nécessitent la création d'un accès nouveau hors agglomération sur les routes nationales et les routes départementales inscrites au Schéma Routier Départemental ou la création d'accès individuel nouveau sur les autres routes Départementales.

2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NC 1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.

II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

ARTICLE NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eaux, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier

préalablement autorisés.

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le raccordement ne peut pas être établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme au Règlement Sanitaire tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

2. Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

ARTICLE NC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE NC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. En bordure de la RD1, les constructions doivent respecter un recul minimum de 100 mètres comptés depuis l'alignement.

2. En bordure de la RD52 et de la RD52C,, les constructions doivent respecter un recul minimum de 35 mètres comptés depuis l'alignement.

3. En bordure des autres voies, les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres comptés depuis l'alignement.

4. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

5. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE NC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE NC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.

ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE NC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction à usage d'habitation est fixée à un niveau sur rez-de-chaussée (R+1).

ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE NC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Espaces boisés classés :

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription

ARTICLE NC 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ZONE ND

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à protéger en raison de la qualité du site, de la préservation d'équilibre écologique, ou d'une zone soumise à des risques ou des nuisances.

En règle générale, les constructions y sont interdites.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE ND 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

II - Sont admis

1. Secteur NDe : les constructions à usage d'équipement collectif, y compris les logements de gardiennage et de fonction liés aux équipements collectifs.

III - Sont admises sous conditions

1. Secteur NDa :
 - l'extension mesurée des constructions existantes à condition :
 - que le niveau des pièces susceptibles d'abriter des personnes et des biens soit supérieur à la hauteur correspondant à la cote atteinte par la crue de la Moselle en 1947 (cote IGN 160,95 - IGN 1969).
 - qu'elle n'entraîne pas une augmentation de la surface bâtie au sol et qu'elle ne soit pas de nature à aggraver les conditions d'écoulement des eaux en période de crue.
2. Secteur NDc : les carrières, à condition que le site après exploitation soit maintenu en espace naturel.
3. Secteur NDc :
 - les affouillements du sol à condition
 - qu'ils soient nécessaires à l'exploitation des carrières.
 - de satisfaire aux prescriptions du décret N°56.910 du 10 septembre 1956 relatif aux dispositions techniques applicables dans les zones submersibles classées.
 - les installations et dépôts classés ou non à condition :
 - qu'ils soient directement liés et nécessaires à l'exploitation des carrières.
 - de satisfaire aux prescriptions du décret 56.910 du 10 septembre 1956 relatif aux dispositions techniques applicables dans les zones submersibles classées.
4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition qu'ils ne soient pas de nature à aggraver les conditions d'écoulement des eaux en période de crue, et sous réserve d'autorisation préalable par le Service Navigation du Nord Est.
5. A l'intérieur du couloir de bruit inscrit sur les documents graphiques de part et d'autre de la RD1 et de la RD52, les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles respectent les dispositions de l'arrêté du 29 juillet 1999 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

ARTICLE ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article ND1 qui nécessitent la création d'un accès nouveau hors agglomération sur les Routes Nationales et les Routes Départementales inscrites au Schéma Routier Départementale (RD1) ou d'un accès individuel nouveau sur les autres routes départementales.
2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article ND1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 3 - ACCES ET VOIRIE

- Néant.

ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Néant.

ARTICLE ND 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Néant.

ARTICLE ND 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. En bordure de la RD52, les constructions doivent respecter une marge de recul de 35 mètres comptés depuis l'alignement.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE ND 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment ou l'extension ne jouxte la limite séparative, la distance comptés horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la milite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout au bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE ND 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.

ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL

- Néant

ARTICLE ND 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- Néant

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE ND 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

- Néant

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Pas de prescription

ARTICLE ND 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet

CHAPITRE II

**REGLEMENT SPECIFIQUE APPLICABLE A
LA ZAC HABITAT DES BEGNENNES**

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le règlement spécifique applicable à la ZAC Habitat des Bégnennes (chapitre II) s'applique sur la zone ZA délimité sur le plan N° 2 à l'échelle de 1/2000ème par tirets entrecoupés de croix.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Elles s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales, de droit public ou de droit privé, sans préjudice des prescriptions résultant de législations spécifiques susceptibles d'avoir des conséquences sur l'occupation et l'utilisation du sol, notamment celles qui accompagnent les servitudes particulières ou d'utilité publique créées en application de législations particulières, par exemple en matière d'hygiène et de sécurité.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le règlement spécifique applicable à la ZAC Habitat des Bégnennes est entièrement divisé en zones urbaine et naturelle.

Les limites de ces différentes zones figurent sur les documents graphiques.

I - LA ZONE URBAINE

La zone urbaine à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre II du titre II du présent règlement est **la zone ZA** qui est réservée à l'habitat, aux services et équipements publics ainsi qu'aux logements qui y sont liés.

Cette zone se répartit en quatre secteurs :

- le secteur ZAa1 dédié à l'habitat collectif et aux services,
- le secteur ZAa2 dédié à l'habitat individuel groupé et aux services,
- le secteur ZAb dédié à l'habitat individuel et aux services
- le secteur ZAc dédié aux services et équipements publics

II - LA ZONE NATURELLE

La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre II du titre III du présent règlement est **la zone ZAn**, qui est réservée aux espaces naturels

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Sans objet

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE URBAINE ZA

ZONE ZA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone ZA correspond à une zone dédiée à l'habitat de la ZAC d'Habitat des Begnennes, située entre la ZAC d'Activités des Begnennes à l'Ouest et la route de Chailly à l'Est. Elle est réservée aux constructions à usage d'habitation, de services, d'équipements publics et à leurs dépendances.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL

ARTICLE ZA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I. RAPPELS

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration de travaux préalable à déposer en mairie.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442 et suivants du Code de l'Urbanisme.

II. SONT ADMISES :

1. Les constructions à usages :
 - d'habitat collectif, d'habitat individuel groupé et d'habitat individuel isolé ainsi que leurs dépendances,
 - de services,
 - d'équipements publics,
2. Les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de stationnement ouvertes au public
3. Les opérations d'ensemble.
4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la zone.

III. SONT ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les constructions annexes (garages...) sous réserve qu'elles fassent partie d'un projet d'ensemble.
2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation et d'une utilisation du sol admis dans la zone.

ARTICLE ZA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 et en particulier :

- Les décharges,
- Les terrains de camping et les terrains de stationnement des caravanes,
- Les bâtiments agricoles,
- L'ouverture de carrière,
- Les lotissements à usage d'activités,
- Les activités industrielles,
- Les installations et travaux divers suivants : les affouillements et exhaussements du sol.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZA 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

1. Les accès se feront à partir des voies créées ou à créer inscrites au document graphique.
2. Les accès ou voies privées sur la RD 52 sont interdits.
3. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
4. L'accès doit être aménagé de telle manière que soit assurée la sécurité des usagers de la route et que ses caractéristiques satisfassent aux règles minimales de desserte, notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile et la collecte des ordures ménagères
5. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile,
 - la sécurité publique notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celles de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit,
 - l'accès ou les voies privées doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne laissent apparaître aucune parcelle enclavée ou inutilisable.

II - Voirie

1. La création de voies automobiles publiques ou privées communes ouvertes à la circulation publique est soumise à la condition que :
 - sa plate-forme ait une dimension minimale de 7,50 mètres,
 - dont une largeur de chaussée minimale de 5,00 mètres pour une voie à double sens de circulation et de 3,50 mètres pour une voie à sens unique de circulation,
 - des largeurs de stationnement et de trottoir, respectivement de 2,00 mètres et 1,20 mètres quand ces plates-formes en sont pourvues.
2. Les voies automobiles en impasse doivent avoir en partie terminale un espace de retournement d'un diamètre de 21 mètres minimum afin de permettre aux véhicules de collecte des déchets et de lutte contre l'incendie de faire demi-tour.
3. Des dispositions particulières concernant la réalisation de voiries secondaires et tertiaires mixtes pourront être prises, afin de permettre leur aménagement en cours urbaines.

ARTICLE ZA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. La desserte en eau devra être assurée dans des conditions conformes aux règlements des services concessionnaires.

II. Assainissement

1. Toute construction ou installation nécessitant l'assainissement doit être raccordée aux réseaux publics d'eaux usées et pluviales.

2. Toute construction ou installation nécessitant l'assainissement devra être conforme au règlement d'assainissement de la Communauté de Communes de Maizières-lès-Metz.

3. La collecte devra être assurée dans des conditions conformes aux règlements et aux prescriptions du règlement sanitaire en vigueur.

4. Les eaux usées rejetées dans le réseau public devront être exclusivement de type domestique.

Le rejet d'eaux grasses, d'eaux lourdes, d'eaux comportant des produits chimiques et d'une manière générale tous les types de rejets industriels est interdit.

Ces effluents devront être traités avec des organes de traitement conformes au Règlement Sanitaire Départemental, avant leur rejet dans le réseau public. En outre, leur composition chimique devra être compatible avec les eaux acceptées par la station d'épuration.

5. Les eaux pluviales seront rejetées en milieu naturel en aval des collecteurs.

III. Electricité - Téléphone – Gaz –Télédistribution

1. Tout branchement aux réseaux sera à réaliser en souterrain.

2. Télévision-Radio : Aucune antenne ni parabole ne seront autorisées en extérieur des bâtiments.

ARTICLE ZA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Le découpage des lots ne devra pas laisser de parcelles enclavées ou inutilisables.

ARTICLE ZA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Si des dispositions particulières (reculs spécifiques ou lignes d'implantation des constructions) sont inscrites au document graphique, les constructions devront être implantées en respectant ces dispositions.

2. Si aucune disposition graphique particulière n'est inscrite au document graphique, toute construction doit être implantée à une distance comprise entre 6,00 et 8,00 ml depuis les voies publiques d'accès principal à la parcelle, à 3,00 mètres minimum depuis les autres. Elle peut s'implanter sur les limites ou à 3 m en respectant la règle $L \geq H/2$ des autres emprises publiques s'il s'agit de cheminements piétonniers, de parkings ou d'espaces verts.

3. Toutefois, en cas de parcelle ne disposant pas de façade sur rue suffisante pour établir une construction suivant la règle de l'alinéa 2 ci-dessus, la construction projetée pourra s'implanter avec une certaine latitude à condition de respecter une cohérence d'alignement avec les constructions voisines de même nature, existantes ou à implanter.

4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE ZA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE

1. La construction le long des limites séparatives de l'unité foncière qui touchent une voie est autorisée.

2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres avec $L \geq H/2$.

3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE ZA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune règle précise n'est donnée, cependant l'implantation des bâtiments principaux et annexes devra respecter les conditions de vie des habitants en ce qui concerne les vues, l'ensoleillement, l'esthétique et les nuisances.

ARTICLE ZA 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE ZA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Les hauteurs maximales autorisées à l'égout des constructions n'excéderont pas :
 - 09 mètres, pour les R+2 étages, les combles étant non aménageables, sur le secteur limité à la place centrale, en ZAa1
 - 07 mètres, pour les R+1+combles sur les autres secteurs de la zone, en ZAa2 et ZAb
 - aucune règle plus précise n'est donnée au secteur ZAc destiné aux équipements publics.
2. En tout état de cause, elle devra être compatible avec le groupe de constructions voisines.
3. La hauteur est calculée du niveau de la limite du domaine public-privé à l'égout de toiture.
4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
5. Les annexes auront une hauteur respectant l'échelle du bâtiment principal sans pouvoir toutefois dépasser une hauteur de 3 mètres à l'égout de toiture dans les conditions figurant au paragraphe 3 ci-dessus.

ARTICLE ZA 11 - ASPECT EXTERIEUR ET ENVIRONNEMENT

1. Principe général - Inscription dans le site :

- Les projets de construction devront être étudiés dans le but de répondre à un parti architectural exprimé clairement dans le cadre du projet et tenant compte des meilleures conditions d'implantation des constructions par rapport au domaine public et aux constructions voisines, d'orientation et d'exposition, d'accès et de desserte, de continuité ou de discontinuité voulues avec l'environnement.
- Afin d'intégrer au mieux le projet sur sa parcelle et dans le paysage avoisinant, le terrain naturel sera conservé sans remblais ni déblais. L'ensemble des accès à la construction (entrée, garage, accès au jardin) se feront de plain-pied avec le terrain naturel. Une tolérance de 0,50 m du niveau de la dalle basse du rez-de-chaussée et des terrasses extérieures sera admise.
- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, cela afin d'assurer le caractère homogène des constructions par une qualité architecturale et une insertion harmonieuse des bâtiments et des espaces publics.
- Il sera veillé également aux espaces laissés libres sur les parcelles. Les projets de construction situés en secteurs ZAa1 et ZAa2 feront l'objet d'un plan de paysagement des espaces libres.

2. Volumétrie et architecture :

- Les bâtiments devront avoir des proportions harmonieuses et créer des ensembles cohérents.
- Les niveaux de sous-sols ne seront autorisés que s'ils sont conçus sous forme de véritables sous-sols ne faisant apparaître des dalles à RDC dont le niveau ne sera pas supérieur à 0,50 mètre par rapport au terrain naturel et sous réserve que l'accord des services de l'assainissement soit obtenu. L'accès au sous-sol se fera exclusivement par l'intérieur de la construction.

3. Toitures :

- Les toitures seront en général à 2 pans, avec faîtage parallèle à l'axe de la voie. Des adaptations à cette règle seront possibles dans le cadre d'une volonté architecturale motivée.
- Les toitures à plus de 2 pans seront autorisées lorsque la construction sera implantée de telle sorte que sa situation le demande (angle de rue, constitution de placettes,...).
- Les lucarnes ainsi que les fenêtres de toit sont autorisées si leurs dimensions, leurs formes, leurs volumes sont compatibles avec les caractéristiques de la toiture du bâtiment.

4. Annexes :

- Les annexes, garages, logements de service pour les équipements publics, ainsi que les postes de transformation abonnés devront former avec le bâtiment principal un ensemble de qualité. Dans tous les cas, les constructions à caractère provisoire sont interdites.

5. Matériaux et couleurs :

- Les matériaux et les couleurs devront s'harmoniser avec une composition de l'ensemble de la zone.
- Les couvertures seront en tuiles rouges.
- Les façades des bâtiments doivent être recouvertes d'un enduit minéral dépourvu de baguettes d'angle.
- Les menuiseries extérieures, de quelque matière qu'elles soient, seront de couleurs en harmonie avec la construction de la zone. Seront exclues les imitations de matériaux (faux-bois...).
- Les panneaux solaires ainsi que les dispositifs à cellules photovoltaïques sont autorisés.

6. Clôtures :

- Les clôtures, si elles sont réalisées, devront faire partie intégrante des projets de construction.
- Ces clôtures seront implantées impérativement en limite ou en retrait des reculs prévus à l'article ZA-6 du présent règlement.
- Les clôtures sur le domaine public seront composées d'un mur de 1,20 mètres de haut maximum ou d'un muret (traité en surface comme les murs d'habitation), surmonté ou non d'une claire voie en métal ou en bois, d'une hauteur maximum totale de 1,20 mètres (pas de PVC).

ARTICLE ZA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées communes.

Le stationnement est réglementé ainsi :

- Habitat: 1 place pour les logements du type studio
 2 places pour les logements du type F2/F3
 3 places pour les logements du type F4 ou supérieur
- Services: 1 place pour 30 m² de SHON

S'agissant d'établissements particuliers (équipements publics), les besoins en stationnement seront déterminés en fonction des programmes spécifiques de ces établissements.

ARTICLE ZA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces non utilisés pour les constructions, les voies, les aires de stationnement, doivent être aménagés en espaces verts et espaces libres.

2. Des écrans plantés seront aménagés autour et sur toute aire privée ou publique de stationnement de véhicules d'une contenance supérieure à 10 véhicules.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La surface Hors oeuvre Nette (S.H.O.N.) maximale construite sur la zone ZA est de 45 000 m², sans dépasser :

- 50% de surface hors œuvre nette pour le secteur ZAa1,
- 35% de surface hors œuvre nette pour le secteur ZAa2,
- 30% de surface hors œuvre nette pour le secteur ZAb,
- 60% de surface hors œuvre nette pour le secteur ZAc.

ARTICLE ZA 15 - DEPASSEMENT DE CES SURFACES

Néant

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ZAn

ZONE ZAn

La zone ZAn est une zone naturelle non équipée qui comprend les futurs secteurs à protéger ou à mettre en valeur en raison de leur situation dans la ZAC Habitat des Bégnennes. Elle se situe en limite Sud-Est de la zone ZA.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE ZAn 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I - RAPPEL

L'édification des clôtures est soumise à déclaration de travaux préalable à déposer en mairie.

II - SONT ADMIS

1. les équipements publics d'infrastructures et superstructures
2. les constructions liées à la réalisation d'équipements publics d'infrastructures et superstructures.

ARTICLE ZAn 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article ZAn 1.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZAn 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE ZAn 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE ZAn 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE ZAn 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue ou sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction doit être implantée avec un recul minimal de 6 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE ZAn 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La construction le long des limites séparatives de l'unité foncière qui touchent une voie est autorisée.
2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres avec $L \geq H/2$.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE ZAn 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescription.

ARTICLE ZAn 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE ZAn 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions admise sur cette zone ne pourra excéder 4,00 mètres.
2. La hauteur est calculée du niveau de la limite du domaine public privé à l'égout de toiture en tout point de la construction.

ARTICLE ZAn 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Dans le cadre strict des besoins en équipements publics de superstructures, les projets de construction devront être étudiés avec le souci de répondre à un parti architectural exprimé clairement dans le cadre du projet et tenant compte des meilleures conditions d'implantation des constructions par rapport au domaine public et aux constructions voisines, d'orientation et d'exposition, d'accès et de desserte, de continuité ou de discontinuité voulues avec l'environnement.
2. Les matériaux utilisés seront identiques à ceux mis en place en zone ZA.
3. Un soin particulier sera apporté à l'environnement végétal.

ARTICLE ZAn 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules ne pourra être autorisé qu'en fonction des besoins propres aux équipements publics d'infrastructures et superstructures.

ARTICLE ZAn 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres et paysagers feront l'objet d'un aménagement spécifique. Ces espaces seront chargés de marquer agréablement et efficacement des limites entre la zone d'habitat et la zone d'activités voisine.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZAn 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE ZAn 15 - DEPASSEMENT DE CES SURFACES

Sans objet.

CHAPITRE III

**REGLEMENT SPECIFIQUE APPLICABLE A
LA ZAC ACTIVITES DES BEGNENNES**

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le règlement spécifique applicable à la ZAC Activités des Bégnennes (chapitre III) s'applique sur la zone ZB délimitée sur le plan N° 2 à l'échelle de 1/2000ème par tirets entrecoupés de croix.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Elles s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales, de droit public ou de droit privé, sans préjudice des prescriptions résultant de législations spécifiques susceptibles d'avoir des conséquences sur l'occupation et l'utilisation du sol, notamment celles qui accompagnent les servitudes particulières ou d'utilité publique créées en application de législations particulières, par exemple en matière d'hygiène et de sécurité.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le règlement spécifique applicable à la ZAC Activités des Bégnennes est entièrement divisé en zones urbaine et naturelle.

Les limites de ces différentes zones figurent sur les documents graphiques.

I - LA ZONE URBAINE

La zone urbaine à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre III du titre II du présent règlement est **la zone ZB** qui est réservée aux activités commerciales, tertiaires, artisanales et aux services et aux logements qui y sont liés.

Cette zone comporte deux secteurs : le secteur ZBa et le secteur ZBb.

II - LA ZONE NATURELLE

La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre III du titre III du présent règlement est **la zone ZBn**, qui est réservée aux espaces naturels

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Sans objet

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE URBAINE ZB

ZONE ZB

La zone ZB correspond à une zone longitudinale de la ZAC d'Activités des Begnennes, située à l'Est de la RD 1. Elle est réservée aux constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, tertiaires et à leurs dépendances.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL

ARTICLE ZB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I. RAPPELS

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration de travaux préalable à déposer en mairie.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442 et suivants du Code de l'Urbanisme.

II. SONT ADMISES :

1. Les constructions à usages :
 - d'activités commerciales,
 - d'activités artisanales,
 - tertiaires,
 - d'activités hôtelières et de restauration,
 - d'activités médicales et paramédicales.
2. Les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de stationnement ouvertes au public
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la zone.

III. SONT ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone et qu'elles fassent partie intégrante du bâtiment où se situe l'activité principale du pétitionnaire.
2. A l'intérieur du couloir de bruit inscrit sur les documents graphiques de part et d'autre de la R.D.1, les constructions à usage d'habitation visées au § III à condition qu'elles respectent les dispositions de l'arrêté du 29 juillet 1999 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
3. Les occupations et utilisations du sol admises le sont, à condition de respecter les dispositions liées à l'existence de servitudes (canalisation de gaz et vestiges archéologiques entre autres).

ARTICLE ZB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 et en particulier :
 - Les décharges
 - Les terrains de camping et les terrains de stationnement des caravanes
 - Les bâtiments agricoles
 - L'ouverture de carrière
 - Les affouillements et exhaussements de sols

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZB 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

1. Les accès se feront à partir des voies créées ou à créer inscrites au plan graphique.
2. Les accès ou voies privées sur la RD 1 sont interdits.
3. Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès seul et unique à une voie publique ou privée.
4. L'accès doit être aménagé de telle manière que soit assurée la sécurité des usagers de la route, les caractéristiques d'un accès carrossable devant permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile,
 - la sécurité publique notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, les accès sur celles de ces voies qui présentent un risque pour la sécurité sont interdits,
 - la collecte des ordures ménagères,
 - l'accès ou les voies privées doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne laissent apparaître aucune parcelle enclavée ou inutilisable.
5. Lorsque les projets le permettent, le principe d'accès commun à deux ou plusieurs lots devra être réalisé.

II - Voirie

Les voies automobiles en impasse doivent avoir en partie terminale un espace de retournement d'un diamètre de 21 mètres minimum afin de permettre aux véhicules de collecte des déchets et de lutte contre l'incendie de faire demi-tour.

ARTICLE ZB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. La desserte en eau devra être assurée dans des conditions conformes aux règlements des services concessionnaires.

II. Assainissement

1. Toute construction ou installation nécessitant l'assainissement doit être raccordée aux réseaux publics d'eaux usées et pluviales.
2. Toute construction ou installation nécessitant l'assainissement devra être conforme au règlement d'assainissement de la Communauté de Communes de Maizières-lès-Metz.
3. La collecte devra être assurée dans des conditions conformes aux règlements et aux prescriptions du règlement sanitaire en vigueur.
4. Les eaux usées rejetées dans le réseau public devront être exclusivement de type domestique.
Le rejet d'eaux grasses, d'eaux lourdes, d'eaux comportant des produits chimiques et d'une manière générale tous les types de rejets industriels est interdit.
Ces effluents devront être traités avec des organes de traitement conformes au Règlement Sanitaire Départemental,

avant leur rejet dans le réseau public. En outre, leur composition chimique devra être compatible avec les eaux acceptées par la station d'épuration.

5. Les eaux pluviales étant rejetées en milieu naturel en aval des collecteurs, toutes les zones de stationnement ≥ 6 places pour les véhicules légers devront être équipées de séparateurs d'hydrocarbure.

III. Electricité - Téléphone – Gaz – TV - Télédistribution

1. Tout branchement aux réseaux sera à réaliser en souterrain.

2. Télévision – Radio : En dehors des antennes spécifiques à l'activité du constructeur, l'implantation d'antennes visibles à l'extérieur est interdite.

ARTICLE ZB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Le découpage des lots ne devra pas laisser de parcelles enclavées ou inutilisables.

ARTICLE ZB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Toute construction doit être implantée à une distance égale à 25,00 ml depuis la limite Ouest de la ZAC. Elle peut s'implanter sur les limites ou à 5 m en respectant la règle $L \geq H/2$ des autres emprises publiques s'il s'agit de cheminements piétonniers ou parkings.

Elle respectera pour toutes les autres voies les reculs imposés au document graphique.

2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE ZB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE

1. Les constructions devront être éloignées des limites séparatives, de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du point le plus haut du bâtiment (acrotère ou égout du toit) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

2. Toutefois, si des projets d'implantation sur des terrains voisins présentent un plan de composition d'ensemble, les constructions sur une ou des limites séparatives seront admises.

3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE ZB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes de la moitié de la hauteur des bâtiments ($H/2$) avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE ZB 9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des constructions ne pourra être supérieure à 20% de la surface du terrain.
2. Cependant, si le projet fait l'objet d'un plan de composition d'ensemble avec d'autres projets voisins (dans le cadre notamment de mutualisation des emplacements de stationnement), l'emprise au sol globale de l'ensemble des projets pourra être augmentée, sans être supérieure à 25%.

ARTICLE ZB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions admise sur cette zone est de :
 - 7 m à l'égout de toiture, soit R+1 en secteur ZBa,
 - 10 m à l'égout de toiture pour les activités commerciales du secteur ZBb.
2. En tout état de cause, elle devra être compatible avec le groupe de constructions voisines.
3. La hauteur est calculée du niveau de la limite du domaine public-privé à l'égout de toiture.
4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE ZB 11 - ASPECT EXTERIEUR ET ENVIRONNEMENT

Principe général - Inscription dans le site

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, cela afin d'assurer le caractère homogène des constructions par une qualité architecturale et une insertion harmonieuse des bâtiments et des espaces publics.

Il sera veillé tout particulièrement au traitement des façades qui pourront avoir un impact fort sur le paysage en vue proche et éloignée, et notamment celles qui seront perçues depuis la RD 1.

Il en sera de même pour les espaces laissés libres sur ces parcelles qui feront l'objet de plans de paysagement et ne recevront en aucun cas d'implantations d'aires de stockage.

Les locaux techniques ou annexes privés seront intégrés dans le volume principal du bâtiment, ou devront constituer un ensemble architectural cohérent avec le bâtiment principal.

Les constructions mitoyennes sur une même parcelle sont autorisées dans la mesure où les bâtiments mitoyens présentent une unité architecturale.

Volumétrie et architecture

Les bâtiments devront être simples, avoir des proportions harmonieuses et créer des ensembles cohérents. Un traitement particulier de certains éléments architecturaux (entrées, bâtiments de bureaux...) et une recherche dans la modénature et le dessin des façades sont souhaités.

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale. Les bardages métalliques sont strictement interdits et les murs extérieurs seront réalisés à partir de matériaux nobles du type béton, maçonneries de pierre naturelle, d'agglomérés revêtus d'enduit minéral.

Les façades nobles seront impérativement développées sur les axes principaux notamment le long de la voie principale de desserte. Il en sera de même pour celles situées sur la RD 1.

Toitures

Les bâtiments seront dotés de toitures de préférence pentées ; les toitures plates peuvent être acceptées sous réserve de s'harmoniser à la zone. Les toitures visibles seront réalisées à partir de tuiles rouges ou de matériaux équivalents.

Les toitures en fibrociment ou tôle ondulée sont proscrites. Les matériaux utilisés en couverture ne seront pas

brillants ou réfléchissants.

Les constructeurs devront porter un soin particulier au traitement des éventuels édicules techniques (désenfumage, climatisation, cheminée, éclairage zénithal).

Annexes

Les annexes, garages, dépôts, logements de service ainsi que les postes de transformation abonnés devront former avec le bâtiment principal un ensemble de qualité.

Dans tous les cas, les constructions à caractère provisoire sont interdites.

Matériaux et couleurs devront s'harmoniser avec une composition de l'ensemble de la zone. Le béton, le verre et les vêtements à parements lisses feront partie des choix préférentiels de matériaux à utiliser sur cette zone.

Les matériaux utilisés en façades et couvertures seront choisis de telle sorte qu'ils conservent un aspect satisfaisant dans le temps.

Des couleurs vives pourront être admises pour des éléments de petites tailles (menuiseries - portiques ...).

Les enduits de façades seront dépourvus de baguettes d'angle.

Enseignes

Les enseignes seront considérées comme élément intégré à l'architecture du bâtiment et seront indiquées à la demande de permis de construire.

Elles pourront être répétées sur un mur bas en limite de propriété.

En aucun cas, elles ne devront dépasser les acrotères des bâtiments.

Elles devront être conformes aux prescriptions du décret n° 82-211 du 24 Février 1982.

Zone de stationnement

Les zones de stationnement seront aménagées à l'intérieur des zones de construction et seront autant que possible masquées par des éléments végétaux et mouvements de terre. Ils seront fractionnés par groupes ne dépassant pas 25 places.

Aucun stationnement ne sera autorisé dans la marge de recul non constructible des 25,00 mètres située en bordure de la RD1.

Clôtures

Les clôtures, si elles sont réalisées, devront être constituées d'un grillage plastifié de type treillis soudé, fortement doublé d'une haie de même hauteur, côté voie publique. Il sera tenu compte d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

Une clôture uniforme, constituée tel que prévu ci-dessus, pourra être implantée entre façades en limite Ouest de la zone ZB.

En cas de réalisation, ces clôtures seront implantées impérativement en limite ou en retrait des reculs prévus à l'article 6 du présent règlement. Elles feront l'objet d'une unité de traitement sur l'ensemble des parcelles.

ARTICLE ZB 12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées communes.

2. Le stationnement est réglementé ainsi :

- | | |
|-----------------------------------|--|
| - Activités commerciales : | 4 places pour 100 m ² de SHON en secteur ZB a |
| | 5 places pour 100 m ² de SHON en secteur ZB b |
| - Activités tertiaires, bureaux : | 1 place pour 35 m ² de SHON |
| - Activités artisanales : | 1 place pour 50 m ² de SHON |

- Restaurants et hôtels : 2 places pour 4 couverts et 1 place pour 1 chambre
- Logements de fonction : 2 places par logement pour les F2/F3
3 places par logement à partir du F4

Ces ratios ne tiennent pas compte du stationnement des poids lourds.

3. La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont les plus directement assimilables.

S'agissant d'établissements particuliers (équipements publics), les besoins en stationnement seront déterminés en fonction des programmes spécifiques de ces établissements.

Il sera demandé des emplacements pour handicapés à raison d'une place par 300 m² de surface de vente ou à défaut une place par opération.

ARTICLE ZB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

I. Espaces libres

20 % de l'unité foncière au moins en secteur ZBa, 10 % de l'unité foncière au moins en secteur ZBb, distincts des aires de stationnement et de dégagement, seront traités en espaces paysagers comportant au minimum un arbre haute tige pour 100 m².

Les arbres seront hiérarchisés suivant leurs localisations comme suit :

- Arbres de 1^{ère} catégorie: arbres à haute tige (hauteur des troncs à l'âge adulte supérieure à 3 mètres), impérativement d'essence locale pour assurer une parfaite intégration dans le paysage.

Localisation : espaces intermédiaires, parkings, le long des accès des lots et en fonds de parcelles.

- Arbres de 2^{ème} catégorie: arbres à tiges moyennes (hauteur des troncs à l'âge adulte : 2 mètres), d'essence locale préférentiellement.

Localisation : espaces intermédiaires, parkings et le long des accès des lots.

- Végétaux de 3^{ème} catégorie: il s'agit de buissons, de haies touffues et de plantes grimpantes et tapissantes.

Localisation: associés aux arbres de 2^{ème} catégories, pour constituer des écrans visuels autour des zones de parking.

L'ensemble sera traité non pas comme un alignement strict, mais plutôt comme des bosquets denses, se conjuguant avec des mouvements de terre aux formes douces.

Les essences végétales, leur taille à la plantation et leur positionnement précis feront l'objet d'un document graphique obligatoire, joint à la demande de permis de construire.

Les « Espaces verts à créer » repérés au document graphique feront l'objet d'un soin particulier. Le long de la RD1 la bande de 25 mètres sera constituée d'un aménagement paysagé.

II. Zone de stockage et déchets non ménagers

Le stockage des matériaux et déchets sera intégré au projet architectural d'ensemble.

III. Parkings

Ils seront agrémentés de végétaux de 2^{ème} et 3^{ème} catégories à raison de 1 arbre pour 3 emplacements.

A proximité des accès des lots, les parkings seront masqués par des modelés à pentes douces, végétalisés avec des plantations de 3^{ème} catégorie.

Cependant, dans le cadre d'un besoin en places de stationnements ne permettant pas de réserver la totalité des 20% d'espaces paysagers nécessaires sur la parcelle, il sera exigé un traitement particulièrement soigné des parkings, qui recevront alors au moins un arbre de 2^{ème} catégorie pour 2 emplacements.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE ZB 15 - DEPASSEMENT DE CES SURFACES

Sans objet.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE NATURELLE ZB_n

ZONE ZBn

La zone ZBn est une zone naturelle non équipée qui comprend les futurs secteurs à protéger ou à mettre en valeur en raison de leur situation dans la ZAC Activités des Bégnennes. Elle se situe en limite Sud-Est de la zone ZB.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE ZBn 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I - RAPPEL

L'édification des clôtures est soumise à déclaration de travaux préalable à déposer en mairie.

II - SONT ADMIS

1. les équipements publics d'infrastructures et superstructures
2. les constructions liées à la réalisation d'équipements publics d'infrastructures et superstructures.

ARTICLE ZBn 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article ZAn 1.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZBn 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE ZBn 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE ZBn 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE ZBn 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue ou sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction doit être implantée avec un recul minimal de 5 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE ZBn 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La construction le long des limites séparatives de l'unité foncière qui touchent une voie est autorisée.
2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres avec $L \geq H/2$.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE ZBn 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescription.

ARTICLE ZBn 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE ZBn 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions admise sur cette zone ne pourra excéder 4,00 mètres.
2. La hauteur est calculée du niveau de la limite du domaine public privé à l'égout de toiture en tout point de la construction.

ARTICLE ZBn 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Dans le cadre strict des besoins en équipements publics de superstructures, les projets de construction devront être étudiés avec le souci de répondre à un parti architectural exprimé clairement dans le cadre du projet et tenant compte des meilleures conditions d'implantation des constructions par rapport au domaine public et aux constructions voisines, d'orientation et d'exposition, d'accès et de desserte, de continuité ou de discontinuité voulues avec l'environnement.
2. Les matériaux utilisés seront identiques à ceux mis en place en zone ZB.
3. Un soin particulier sera apporté à l'environnement végétal.

ARTICLE ZBn 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules ne pourra être autorisé qu'en fonction des besoins propres aux équipements publics d'infrastructures et superstructures.

ARTICLE ZBn 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres et paysagers feront l'objet d'un aménagement spécifique. Ces espaces seront chargés de marquer agréablement et efficacement des limites entre la zone d'activités et la zone d'habitat voisine.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZBn 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE ZBn 15 - DEPASSEMENT DE CES SURFACES

Sans objet.

ANNEXE

**DEFINITIONS LEGISLATIVES ET
REGLEMENTAIRES**

1. DEFINITION DES EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan d'occupation des sols en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt public peut, à compter du jour où le Plan est rendu public, même si à cette date une décision de sursis lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain lui a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition.

Un propriétaire peut également requérir l'emprise totale d'un bien partiellement réservé lorsque ce bien devient inutilisable dans des conditions normales.

Le propriétaire du terrain adresse sa demande d'acquisition à la Mairie où se situe le bien, sous pli recommandé avec accusé de réception postal, ou dépose cette demande contre décharge à la Mairie.

Cette demande, outre les éléments permettant d'identifier l'emplacement réservé, doit mentionner les fermiers, locataires ou bénéficiaires de servitude. Les autres ayants droits éventuels seront avisés par affichage sur la voie de presse d'avoir à faire connaître leurs droits à indemnités dans les deux mois suivant la dernière de ces deux mesures de publicité.

Si la commune n'est pas le bénéficiaire de l'emplacement réservé, le Maire transmet cette demande dans les huit jours à la collectivité ou au service public concerné.

Le bénéficiaire de l'emplacement réservé, doit se prononcer dans le délai d'UN AN à compter de la réception en Mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en Mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable dans ce délai d'un an, le juge d'expropriation est saisi par le propriétaire ou par le bénéficiaire de l'emplacement réservé. Le juge de l'expropriation fixe le prix du bien ainsi que les indemnités auxquelles peuvent prétendre les locataires ou autres ayant droits éventuels et prononce le transfert de propriété. La date de référence du prix sera celle de la publication du P.O.S. de la modification ou de la révision du P.O.S. instituant l'emplacement réservé.

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint tous les droits et servitudes existant sur le bien cédé au bénéficiaire de l'emplacement réservé.

Le bénéficiaire de l'emplacement réservé ne peut faire usage du bien à d'autres fins que celles pour lesquelles la réserve a été constituée.

Toutefois, et dans l'attente de son utilisation définitive, ce bien peut faire l'objet de concessions temporaires ou de locations précaires.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné ci-dessus, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, l'emplacement réservé cesse d'être opposable un mois après envoi d'une mise en demeure de lever la réserve adressée par le propriétaire au Maire de la commune, le Maire étant tenu de transmettre cette mise en demeure au bénéficiaire de l'emplacement réservé, s'il est autre que la commune.

Cette mise en demeure doit être adressée au Maire sous pli recommandé avec accusé de réception ou remis à la Mairie contre décharge.

2. DEFINITION DES ESPACES BOISES CLASSES

Les plans d'occupation des sols peuvent classer comme espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations.

Le classement interdit tous changements d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichements prévu à l'article L.312-1 du Code Forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'état détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes ou l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit, mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abatages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du Code Forestier.
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n°63-810 du 6 août 1963.
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral après avis du centre régional de la propriété forestière.

Les modalités d'application des deux alinéas précédents sont déterminées par les décrets prévus à l'article L.130-6.

3. DEFINITION DE LA SURFACE HORS-ŒUVRE ET DU C.O.S.

La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sol non aménageables pour l'habitation ou pour ces activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) des surfaces de plancher hors œuvre nette des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue de stationnement des véhicules ;
- d) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectées au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production ;
- e) d'une surface égale à 5 pour cent des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 mètres carrés par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux, et celle résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.

1° - Sous réserve de ce qui est dit au 4° ci-dessous, le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. Pour une même zone ou partie de zone, des coefficients différents peuvent être fixés suivant la nature, la destination et les modalités de l'occupation ou de l'utilisation du sol.

2° - Le Coefficient d'Occupation du Sol s'applique à la superficie du terrain qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire, y compris le cas échéant, les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R332-15 et R332-16. La surface des bâtiments existants conservés sur le terrain, appréciée

comme il est dit à l'article L.111-5, est déduite des possibilités de construction.

Les emplacements réservés visés à l'article R128-18 (4°) sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Cette autorisation est instruite et, le cas échéant, accordé comme en matière de dérogation.

3° - Le Coefficient d'Occupation du Sol, appliqué à la superficie déterminée comme il est dit au 2°, fixe, sous réserve des autres règles du plan d'occupation des sols et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximum de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée qui est calculée selon les règles fixées à l'article R122-2.

4° - Lorsque le sol est destiné à une autre utilisation que la construction d'immeuble collectif, d'habitation, le premier terme du rapport défini au 1° ci-dessus peut être exprimé en unités autre que le mètre carré de plancher fixé par le règlement en application de l'article R123-21 (3°).

5° - Le règlement peut désigner des zones ou partie de zones où le Coefficient d'Occupation du Sol pourra être dépassé en application des articles L123-1 et L332-1. Le dépassement peut être imposé en raison des prescriptions d'architecture.

4. DEFINITIONS UTILES

a) Le stationnement de caravanes isolées (maximum 6) hors des terrains aménagés

Le stationnement de plus de trois mois des caravanes isolées est soumis à autorisation (R443-4, R443-5-3 du Code de l'Urbanisme)/

Toute caravane perdant ses moyens de mobilité est assimilée aux constructions et abris démontables ou transportables, ayant pour faculté d'être fixés ou posés au sol, telles les constructions édifiées par éléments préfabriqués ou module, les maisons mobiles, les bungalows et les chalets démontables. Et comme ceux-ci, cette caravane entre alors dans le champ d'application de l'article L421-1 du Code de l'Urbanisme, en sorte que son implantation doit alors être autorisée par un permis de construire.

b) Les terrains de camping et de caravanes aménagés

Il s'agit de terrains aménagés, pour lesquels l'autorisation est obligatoire dès qu'ils peuvent accueillir soit plus de 20 campeurs à la fois ou plus de six tentes ou caravanes à la fois (R443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Ces terrains peuvent accueillir un maximum de 35 habitations légères de loisirs ou 20% du nombre des emplacements.

c) Les parcs résidentiels de loisirs

Il s'agit de terrains affectés spécialement à l'implantation d'habitation légères de loisirs pour lesquels l'autorisation est obligatoire (Article R443-3 du Code de l'Urbanisme).

Les habitations légères de loisirs sont non seulement démontables ou transportables mais constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisé et assurés de façon permanente.

d) Les installations et travaux divers

Ces opérations sont de trois sortes :

- les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports, ouverts au public,
- les aires de stationnement ouvertes au publics et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que les garages collectifs de caravanes.
- les affouillements et exhaussements du sol supérieurs à 100 mètres carrés et d'une hauteur excédant 2 mètres.

Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang ou d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement de lagunes ainsi que des travaux de remblai ou de déblai nécessaires à la réalisation d'une voie privés.