

DEPARTEMENT DE LA MOSELLE

Communes d 'AY S/MOSELLE - ARGANCY - ENNERY - HAUCONCOURT -
TREMERY

POLE INDUSTRIEL NORD METROPOLE LORRAINE

MODIFICATION DU PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE

II. B - R è g l e m e n t d ' A m é n a g e m e n t d e Z o n e

MAITRE D'OUVRAGE

AMENAGEUR CONCESSIONNAIRE

SYNDICAT MIXTE NORD METROPOLE LORRAINE
1 place Victor Hugo - MAIZIERES-les-METZ
S.E. B.L.
48 Place Mazelle- METZ

PREFECTURE DE LA MOSELLE

Vu pour être annexé à mon arrêté
du 10 JUILLET 1997 n° 97.035

Pour le Préfet et par Délégation
LE DIRECTEUR DEPARTEMENTAL DE L'EQUIPEMENT

Le Responsable de l'Atelier p^r
SAU - NML

J. LAPOINTE
B. HICT

Architecte urbaniste :
GOURDON ARCHITECTURE
Philippe GOURDON
17 boulevard Clemenceau
57000 METZ

Document conforme à celui annexé à la
délibération du Conseil Municipal en date
du 27/09/2005 APPROUVANT la 5ème
modification du P.O.S. d'Ennery

Jean-Marie BAUER
Le Maire



Octobre 1996

Sommaire

Titre I	DISPOSITIONS GENERALES	03
	Dispositions applicables aux emprises destinées aux équipements publics d'infrastructures	05
TITRE II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	07
	Dispositions applicables à la zone UX	08
	Dispositions applicables à la zone UW	14
Titre III	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	20
	Dispositions applicables à la zone N1	21
	Dispositions applicables à la zone N2	24
	Dispositions applicables à la zone N3	30
	Dispositions applicables à la zone N4	31

TITRE I

DISPOSITION GENERALES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EMPRISES DESTINEES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS D'INFRASTRUCTURE

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE

Le présent règlement s'applique au territoire couvert par le Plan d'Aménagement de Zone établi pour le Pôle Industriel Nord Métropole Lorraine, sur les communes de AY-SUR-MOSELLE, ARGANCY, ENNERY, HAUCONCOURT et TREMERY.

ARTICLE 2 PORTEE DU PRESENT REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Les règles du Plan d'Aménagement de Zone se substituent à celles prévues aux POS des communes de AY-SUR-MOSELLE, ARGANCY, ENNERY et TREMERY, ainsi qu'aux articles R 111-1 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception de ceux nommés à l'article R 111-1 du même Code.

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.

S'ajoutent, aux règles propres du Règlement d'Aménagement de Zone, les spécifications résultant de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols créés en application de législations particulières.

Il est précisé, en outre, que les diverses unités foncières de la zone auront à supporter, éventuellement, les servitudes de passage des réseaux nécessaires au bon aménagement de la zone.

ARTICLE 3 SECTEURS D'ACTIVITES ET DIVISION DE LA ZONE EN SECTEUR

- a) Le territoire couvert par le Plan d'Aménagement de Zone est susceptible d'accueillir :
- o des équipements communs
 - o des activités tertiaires
 - o de l'industrie hôtelière et des services
 - o des activités industrielles et artisanales
 - o des activités commerciales
- b) le territoire couvert par le Plan d'Aménagement de Zone est divisé en zones et secteurs aux équipements constructibles, secteurs réservés aux équipements communs, et zones naturelles.
- | | | | |
|---|-------------------|---|--|
| ☞ | Zone UX | : | activités industrielles |
| ☞ | Secteur UXA | : | activités industrielles, tertiaires, de services, d'équipements communs, et commerciales |
| ☞ | Zone UW | : | services communs |
| ☞ | Zones N1, N2 & N3 | : | zones naturelles |
| ☞ | Zone N4 | : | secteur destiné à préserver des vestiges archéologiques |

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

Les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions et dérogeant à l'application stricte d'une des règles des articles 3 à 13 du présent règlement, doivent faire l'objet d'un avis motivé du Maître d'Ouvrage.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EMPRISES DESTINEES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS D'INFRASTRUCTURE

NATURE ET CONDITIONS D'UTILISATION DES EMPRISES POUR EQUIPEMENTS PUBLICS D'INFRASTRUCTURE

1. Route départementale n°1 (RD 1)

La route départementale n° 1 (RD 1) traverse la Z.A.C. Elle assure, à partir de l'autoroute A 4 et de la RD 8, la desserte du Pôle Industriel. Elle est reliée à l'autoroute (A 4) Paris-Strasbourg par l'échangeur d'Argancy, et à l'autoroute A 31 par l'échangeur de Mondelange (A 31 - RD 8).

1.1 Accès

Les accès de la Z.A.C. industrielle sur la RD n° 1 sont actuellement limités aux emplacements C1, C2, C3 et C4 tels qu'indiqués au P.A.Z. D'autres accès pourraient être réalisés en fonction des besoins et après accord du département de la Moselle.

1.2. Marge de recul

Le long de la zone UX, les constructions ne pourront être édifiées qu'à une distance de 17 m de l'emprise Ouest et Est de la RD 1 aménagée.

1.3. Piste cyclable

Les aménagements de la RD 1 réservent la possibilité de réaliser une piste cyclable bidirectionnelle.

Le tronçon de piste cyclable entre la RD 55 et le carrefour C3 sur le côté Est du CD 1 est pris en charge par le maître d'ouvrage de la Z.A.C.

2. Route départementale n° 55 (RD 55)

L'actuelle route départementale n° 55 (RD 55) reliant Ay-sur-Moselle à Trémery borde la Z.A.C. au Nord. Cette route devra garder son caractère de liaison inter-villages.

2.1. Accès

L'accès à la Z.A.C. est limité au point C5 tel qu'indiqué au P.A.Z., étant entendu qu'il s'agit d'un accès secondaire desservant la Société Mécanique Automobile de l'Est (S.M.A.E.).

2.2 Marge de recul

Le long de la zone UX, les constructions ne pourront être édifiées qu'à une distance de 15 m. de la limite de la RD 55.

3. Route départementale n° 52 (RD 52C)

a) A l'Ouest de la RD1, son emprise est de 20 m environ, comprenant deux chaussées de 3.50m.

b) A l'Est de la RD1, son emprise est de 38m, comprenant chaussée de 7 m.

3.1 Accès

L'accès à la Z.A.C. est limité aux points C6 et C7.

3.2. Marge de recul

L'édification des constructions en bordure de la voirie devra respecter une marge non aedificandi de 6 m. au minimum, à compter depuis la limite de propriété entre le domaine public et le domaine privé

4 Voiries principales et secondaires

4.1. Les voiries principales de la zone, dont le tracé est indiqué à titre de principe, auront une emprise minimale de 15m., dont 7 m. de chaussée, avec bande piétonne et arbres en alignement. La marge non aedificandi en bordure de la voirie principale est fixée à 6 m.

4.2. Les voiries secondaires de la zone, dont le tracé est indiqué à titre de principe, auront une emprise minimale de 10m. dont 7 m. de chaussée avec bande piétonne et arbres en alignement. La marge non aedificandi en bordure de la voirie secondaire est fixée à 6 m. au minimum.

5. Voie ferrée

Le réseau principal de desserte ferroviaire réalisé par le maître d'ouvrage de la Z.A.C. comporte une emprise de 10 m.

Les constructions devront respecter une servitude non aedificandi de 5 m. par rapport à la limite d'emprise de la voie ferrée, sauf adaptation spéciale en fonction de la nature des bâtiments.

D'une manière générale, le tracé en plan des voiries secondaires, et des voies ferrées ainsi que l'emplacement des points d'accès C1 à C7 pourront subir des modifications compte tenu des besoins des implantations industrielles.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONES UX

Il s'agit d'une zone destinée essentiellement aux activités économiques telles que : services, tertiaires, artisanales, industrielles et éventuellement commerciales, liées à l'activité de la zone. (Ces dernières dans le secteur UXA).

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

ARTICLE UX.1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

I. Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à autorisation 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. Les constructions à usage :
 - ⇒ d'artisanat,
 - ⇒ industriel,
 - ⇒ de bureaux et services (tertiaires).
2. Les aires de stationnement ouvertes au public.
3. Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

III. Sont admises sous conditions

1. Dans le secteur UXA seulement, seront localisées les activités commerciales, sous réserve qu'elles soient liées à l'activité de la zone (grossistes, dépôts, concessionnaires), les activités artisanales, tertiaires, de services et d'équipements communs.
2. Les constructions à usage d'habitations 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 du secteur et qu'elles fassent partie intégrante du bâtiment où se situe l'activité principale du pétitionnaire.
3. Les installations classées sous réserve que des dispositions soient prises pour limiter les nuisances (selon les cas : bruits, vibrations, trépidations, poussières, odeurs, émanations nuisibles ou dangereuses, vapeurs ou fumées, altération des eaux, dangers d'incendie ou d'explosion, action corrosive).

A ce propos, le demandeur fournira au Syndicat Mixte Nord Métropole Lorraine une note commentant les nuisances créées par son activité et les mesures et dispositions prises pour les limiter dans le cadre de son projet.

4. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation et utilisation du sol admises dans la zone.

ARTICLE UX.2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

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

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX.3 ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

Les voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, destinées ou non à être ultérieurement incluses dans la voirie publique, auront les caractéristiques indiquées au Plan d'Aménagement de Zone.

Toutefois, lorsque le parti d'aménagement gagne à avoir des voies plus étroites, la largeur de chaussée de plate-forme des voies secondaires peut être réduite.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous véhicules de faire aisément demi-tour.

II - Accès

Pour être constructible, le terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

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.

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 celles de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

L'accès ou les voies privées doivent être aménagées de telle manière qu'ils ne laissent apparaître aucune parcelle enclavée ou inutilisable.

Cependant le principe d'accès commun à deux ou plusieurs lots sera réalisé chaque fois que les projets le permettent.

Les accès ou voies privées sur les RD1, RD 52 et RD 55 sont interdits.

ARTICLE UX.4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

Toute construction ou installation nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées et pluviales.

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

Les eaux usées rejetées dans le réseau public devront être exclusivement de type domestique. En outre leur composition chimique devra être compatible avec les eaux acceptées par la station d'épuration.

Le rejet d'eaux grasses, d'eaux lourdes ou d'eaux comportant des produits chimiques est interdit. Ces effluents devront être traités avec des organes de traitement conformes au Règlement Sanitaire Départemental, avant leur rejet dans le réseau public.

Les eaux pluviales étant collectées par l'intermédiaire de fossés ou canalisations vers les ruisseaux, toutes les zones de stationnement et aires de dépôt à ciel ouvert devront être équipées de séparateur d'hydrocarbure.

III - Electricité - téléphone - gaz - télédistribution

Tout nouveau réseau sera à réaliser en souterrain.

IV - Télévision - radio

En dehors des antennes spécifiques à l'activité du constructeur, l'implantation d'antennes visibles à l'extérieur est interdite lorsque sur le plan technique, une autre solution peut être envisagée.

ARTICLE UX.5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

Toutes les constructions devront être édifiées en recul du domaine public et respecteront les marges de recul suivantes :

⇨	recul depuis la RD 1	17 mètres minimum
⇨	recul depuis la RD 55	15 mètres minimum
⇨	recul depuis la RD 52	6 mètres minimum
⇨	recul depuis les voies intérieures principales	6 mètres minimum
⇨	recul depuis les voies intérieures secondaires	6 mètres minimum

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

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 deux projets d'implantation sur des terrains voisins présentent un plan masse formant un ensemble architectural cohérent, les bâtiments pourront être jointifs, sous réserve d'une réalisation simultanée et de l'exécution d'un mur coupe-feu.

ARTICLE UX.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 4 mètres.

ARTICLE UX.9. EMPRISE AU SOL

Les surfaces occupées par les constructions ne peuvent représenter plus de 70 % de la surface totale de chaque lot, les zones non aedificanti faisant partie intégrante de la surface totale.

Dans le calcul des surfaces concernant les possibilités d'utilisation du sol, ne sont pas pris en compte :

- ⇒ les conduits des cheminées d'évacuation,
- ⇒ les cuves, chaufferies, silos et tout dispositif extérieur aux bâtiments principaux nécessaires à la bonne marche de l'installation.

Ces dispositifs annexes devront toutefois ne pas représenter plus de 10 % de la surface totale du lot.

ARTICLE UX.10. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximum absolue de la construction projetée, mesurée à partir du terrain naturel est fixée à 25 mètres à l'égout ou à l'acrotère. Cette même hauteur est limitée à 8 mètres en secteur UX A
2. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques.

ARTICLE UX.11. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1. Principe général - Inscription dans le site

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescription 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.

2. Volumétrie et architecture

Les bâtiments devront être simples, avoir des proportions harmonieuses et créer des ensembles cohérents avec l'existant. On pourra avoir un traitement particulier de certains éléments architecturaux (entrées, bâtiments de bureaux, sortie d'un hall industriel...) et une recherche dans la modénature et le dessin des façades.

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Les façades nobles seront impérativement développées sur les axes principaux, notamment le long de la voie primaire de desserte.

Pour le secteur UX A, les façades côté RD 52 seront considérées comme façades principales et seront traitées avec soin. Les dépôts, annexes et locaux techniques, en particulier, ne seront pas visibles depuis la RD 52.

3. Toitures

Les bâtiments n'auront en général pas de toitures visibles au sol.

Exceptionnellement, d'autres formes seront autorisées sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la cohérence de l'ensemble.

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). Le plan des masses ainsi que celui des façades joints à la demande de P.C. devront obligatoirement faire apparaître l'ensemble des édicules.

4. Annexes

Les annexes, garages, dépôts, logements de service, 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 couleurs 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, notamment pour des éléments de petites tailles (menuiseries, portique,...) Les bardages en tôle galvanisée ainsi qu'en Fibrociment, sont interdits.

6. 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.

Les pré-enseignes seront intégrées au programme de signalétique.

7. Eclairage extérieur

L'éclairage des voies privées, parkings, cheminements piétonniers et des espaces libres privés fera pour le modèle de luminaire, l'objet d'une approbation par l'aménageur.

Dans le cadre de l'éclairage des zones de stockage, livraisons, pour des raisons de sécurité, il sera employé des projecteurs sur le bâtiment plutôt que sur des pylônes.

Les pylônes ou mats seront autorisés uniquement dans le cas où les zones de stationnement ou parc de stockage ont une surface supérieure ou égale à 1.000 m².

Les façades nobles sur les axes principaux et sur les RD ne pourront être éclairées qu'avec des projecteurs au sol.

L'ensemble des équipements d'éclairage de la parcelle, qu'ils concernent le bâti ou les espaces libres et de circulation ou stationnement, fera l'objet d'un descriptif joint à la demande de permis de construire.

8. Zones de stationnement

Les zones de stationnement seront rejetées à l'intérieur des zones de construction et seront autant que possible masquées par des éléments végétaux et mouvement de terre.

9. Clôtures

Si pour des raisons de sécurité, un enclos est nécessaire, il sera réalisé par une grille ou grillage fortement doublé d'une haie de même hauteur. Hauteur maximum de 2.50 mètres.

Les clôtures feront l'objet d'un document graphique obligatoire joint à la demande des permis de construire, précisant leur implantation et leur caractéristique.

ARTICLE UX.12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

A titre indicatif, il pourra être utilisé la grille de parking suivante :

⇒ Activités commerciales	:	1 place pour 30 m ² de surface de vente.
⇒ Activités tertiaires, bureaux, commerces	:	1 place pour 50 m ² de SHON.
⇒ Activités artisanales	:	1 place pour 100 m ² de SHON.
⇒ Activités industrielles et entrepôts commerciaux	:	Les aires de stationnement réservées à cette activité doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.
⇒ Logements de fonction	:	2 places par logement
⇒ Restauration	:	1 place pour 20 m ² de salle de restauration
⇒ Hôtel	:	1 place pour 2 chambres

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle de la catégorie 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 d'aménager des emplacements pour handicapés à raison de 1 place par 100 m² de SHON, accessibles au public ou à défaut 1 place par opération.

ARTICLE UX.13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Espaces libres

Les espaces verts seront traités en espaces paysagers comportant au minimum un arbre pour 100 m². Cependant les arbres seront hiérarchisés suivant leur localisation, comme suit :

- ⇒ Arbres de 1^{ère} catégorie : arbres à hautes tiges, hauteur des troncs supérieure à 2,00 mètres.
Localisation : alignement le long des voies.
- ⇒ Arbres de 2^{ème} catégorie : arbres à tiges moyennes, hauteur des troncs environ 2,00 mètres essence locale.
Localisation : agrément des espaces intermédiaires, parkings et le long des accès des lots.
- ⇒ Arbres de 3^{ème} catégorie : il s'agit de buissons, haies touffues et plantes tapissantes.
Localisation : associés aux arbres de 2^{ème} catégorie pour constituer des écrans visuels des zones de parkings de stockage, et notamment assurer la continuité entre bâtiments et voies intérieures. L'ensemble sera traité non pas comme un alignement strict, mais plutôt comme bosquet dense alterné avec des mouvements doux de terre.

Les essences des plantations et leur positionnement feront l'objet d'un document graphique obligatoire, joint à la demande de permis de construire..

2. Zone de stockage et déchets industriels

Le dépôt de déchets lié aux activités existantes est interdit sur l'ensemble des zones libres.

Les ordures domestiques seront stockées avant ramassage dans un enclos. Cet enclos en limite de lot, le long de la voie publique, sera défini à la demande de permis de construire.

Le stockage de matériaux et matériels sera masqué tel indiqué à l'article UX.11 - 9. Clôtures si l'importance le justifie ou à défaut avec des plantations de 3^{ème} catégorie.

Les déchetteries liées à un service public sont autorisées, elles devront être intégrées avec soin à l'environnement

3. Parkings

Ils seront agrémentés d'arbres de 2^{ème} catégorie à raison de 1 arbre pour 5 emplacements. Cependant, à proximité des accès de lots, ils seront avantageusement masqués par des talus doux végétalisés, alternés avec des plantations de 3^{ème} catégorie.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Vu les prescriptions énoncées ci-dessus en matière d'emprise au sol, de stationnement, de hauteur de construction et d'espaces verts, il n'est pas fixé de coefficient maximum d'occupation du sol.

ARTICLE UX.15 DEPASSEMENT DE LA S.H.O.N.

Sans objet.

ZONE UW

La zone UW sera affecté à la mise en place des services communs aux entreprises et aux actifs de la zone industrielle (restaurants d'entreprises, médecine du travail, sécurité, poste, banque, bureau d'accueil, etc...).

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

ARTICLE UW.1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

I. Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à autorisation 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. Les constructions à usage de services communs aux entreprises et aux actifs de la zone industrielle.
2. Les aires de stationnement ouvertes au public.
3. Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement du secteur.

III. Sont admises sous conditions

1. Dans le secteur seront localisées les activités commerciales, sous réserve qu'elles soient liées à l'activité de la zone (grossistes, dépôts, concessionnaires), les activités artisanales liées aux services, aux hommes et aux industries, les bureaux et sièges sociaux sous réserve qu'ils soient dépendants d'une activité industrielle de la Z.A.C. et nécessaires au fonctionnement du secteur.
2. Les constructions à usage d'habitations 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 du secteur et qu'elles fassent partie intégrante du bâtiment où se situe l'activité principale du pétitionnaire.
3. Les installations classées sous réserve que des dispositions soient prises pour limiter les nuisances (selon les cas : bruits, vibrations, trépidations, poussières, odeurs, émanations nuisibles ou dangereuses, vapeurs ou fumées, altération des eaux, dangers d'incendie ou d'explosion, action corrosive).

A ce propos, le demandeur fournira au Syndicat Mixte Nord Métropole Lorraine, une note commentant les nuisances créées par son activité et les mesures et dispositions prises pour les limiter dans le cadre de son projet.

4. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation et utilisation du sol admises dans la zone.

ARTICLE UW.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UW.3 ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

Les voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, destinées ou non à être ultérieurement incluses dans la voirie publique, auront les caractéristiques indiquées au Plan d'Aménagement de Zone.

Toutefois, lorsque le parti d'aménagement gagne à avoir des voies plus étroites, la largeur de chaussée de plate-forme des voies secondaires peut être réduite.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous véhicules de faire aisément demi-tour.

II - Accès

Pour être constructible, le terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

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.

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 celles de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Cependant le principe d'accès commun à deux ou plusieurs lots sera réalisé chaque fois que les projets le permettent.

ARTICLE UW.4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - 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

Toute construction ou installation nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées et pluviales.

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

Les eaux usées rejetées dans le réseau public devront être exclusivement de type domestique. En outre leur composition chimique devra être compatible avec les eaux acceptées par la station d'épuration.

Le rejet d'eaux grasses, d'eaux lourdes ou d'eaux comportant des produits chimiques est interdit. Ces effluents devront être traités avec des organes de traitement conformes au Règlement Sanitaire Départemental, avant leur rejet dans le réseau public.

Les eaux pluviales étant collectées par l'intermédiaire de fossés ou canalisations vers les ruisseaux, toutes les zones de stationnement et aires de dépôt à ciel ouvert devront être équipées de séparateur d'hydrocarbure.

III - Electricité - téléphone - gaz - télédistribution

Tout nouveau réseau sera à réaliser en souterrain.

IV - Télévision - radio

En dehors des antennes spécifiques à l'activité du constructeur, l'implantation d'antennes visibles à l'extérieur est interdite lorsque sur le plan technique, une autre solution peut être envisagée.

ARTICLE UW.5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

ARTICLE UW.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES

1. Toutes les constructions devront être édifiées en recul du domaine public et respecteront les marges de recul suivantes :

⇨	recul depuis les voies intérieures principales	6 mètres minimum
⇨	recul depuis les voies intérieures secondaires	6 mètres minimum

ARTICLE UW.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 deux projets d'implantation sur des terrains voisins présentent un plan masse formant un ensemble architectural cohérent, les bâtiments pourront être jointifs, sous réserve d'une réalisation simultanée et de l'exécution d'un mur coupe-feu.

ARTICLE UW.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 4 mètres.

ARTICLE UW.9 EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UW.10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximum absolue de la construction projetée, mesurée à partir du terrain naturel est fixée à 10 mètres. Cependant, il sera possible de déroger à cette règle si cela a pour effet d'améliorer l'aspect architectural du secteur.
2. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques.

ARTICLE UW.11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1. Principe général - Inscription dans le site

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescription 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.

2. Volumétrie et architecture

Les bâtiments devront être simples, avoir des proportions harmonieuses et créer des ensembles cohérents avec l'existant. On pourra avoir un traitement particulier de certains éléments architecturaux (entrées, bâtiments de bureaux, sortie d'un hall industriel...) et une recherche dans la modénature et le dessin des façades.

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Les façades nobles seront impérativement développées sur les axes principaux, notamment le long de la voie primaire de desserte.

3. Toitures

Les bâtiments n'auront en général pas de toitures visibles au sol.

Exceptionnellement, d'autres formes seront autorisées sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la cohérence de l'ensemble.

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). Le plan des masses ainsi que celui des façades joints à la demande de P.C. devront obligatoirement faire apparaître l'ensemble des édicules.

4. Annexes

Les annexes, garages, dépôts, logements de service, 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 couleurs 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, notamment pour des éléments de petites tailles (menuiseries, portique,...). Les bardages en tôle galvanisée ainsi qu'en Fibrociment, sont interdits.

6. 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.

Les pré-enseignes seront intégrées au programme de signalétique.

7. Eclairage extérieur

L'éclairage des voies privées, parkings, cheminements piétonniers et des espaces libres privés fera pour le modèle de luminaire, l'objet d'une approbation par l'aménageur.

Dans le cadre de l'éclairage des zones de stockage, livraisons, pour des raisons de sécurité, il sera employé des projecteurs sur le bâtiment plutôt que sur des pylônes.

Les pylônes ou mats seront autorisés uniquement dans le cas où les zones de stationnement ou parc de stockage ont une surface supérieure ou égale à 1.000 m².

Les façades nobles sur les voies intérieures ne pourront être éclairées qu'avec des projecteurs au sol.

L'ensemble des équipements d'éclairage de la parcelle, qu'ils concernent le bâti ou les espaces libres et de circulation ou stationnement, fera l'objet d'un descriptif joint à la demande de permis de construire.

8. Zones de stationnement

Les zones de stationnement seront rejetées à l'intérieur des zones de construction et seront autant que possible masquées par des éléments végétaux et mouvement de terre.

9. Clôtures

Si pour des raisons de sécurité, un enclos est nécessaire, il sera réalisé par une grille ou grillage fortement doublé d'une haie de même hauteur.

Hauteur maximum 2,50 mètres.

Les clôtures feront l'objet d'un document graphique obligatoire, joint à la demande de permis de construire, précisant leur implantation et leur caractéristique.

ARTICLE UW.12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de parking sera déterminé en fonction des besoins de chaque projet.

A titre indicatif, il pourra être utilisé la grille de parking suivante :

⇒ Activités commerciales	: 1 place pour 30 m ² de surface de vente.
⇒ Activités tertiaires, bureaux, commerces	: 1 place pour 50 m ² de SHON.
⇒ Activités artisanales	: 1 place pour 100 m ² de SHON.
⇒ Logements de fonction	: 2 places par logement
⇒ Restauration	: 1 place pour 20 m ² de salle de restauration
⇒ Hôtel	: 1 place pour 2 chambres

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle de la catégorie 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 d'aménager des emplacements pour handicapés à raison de 1 place par 100 m² de SHON, accessibles au public ou à défaut 1 place par opération.

ARTICLE UW.13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Espaces libres

Les espaces verts seront traités en espaces paysagers comportant au minimum un arbre pour 100 m². Cependant les arbres seront hiérarchisés suivant leur localisation, comme suit :

- ⇒ Arbres de 1^{ère} catégorie : arbres à hautes tiges, hauteur des troncs supérieure à 2,00 mètres.
Localisation : alignement le long des voies.
- ⇒ Arbres de 2^{ème} catégorie : arbres à tiges moyennes, hauteur des troncs environ 2,00 mètres essence locale.
Localisation : agrément des espaces intermédiaires, parkings et le long des accès des lots.
- ⇒ Arbres de 3^{ème} catégorie : il s'agit de buissons, haies touffues et plantes tapissantes.
Localisation : associés aux arbres de 2^{ème} catégorie pour constituer des écrans visuels des zones de parkings de stockage.

Les essences des plantations et leur positionnement feront l'objet d'un document graphique obligatoire, joint à la demande de permis de construire..

2. Zone de stockage et déchets

Le dépôt de déchets est interdit sur l'ensemble des zones libres.

Les ordures domestiques seront stockées avant ramassage dans un enclos. Cet enclos en limite de lot, le long de la voie publique, sera défini à la demande de permis de construire.

Le stockage de matériaux et matériels sera masqué tel indiqué à l'article UW.11 - 9. Clôtures, si l'importance le justifie ou à défaut avec des plantations de 3^{ème} catégorie.

3. Parkings

Ils seront agrémentés d'arbres de 2^{ème} catégorie à raison de 1 arbre pour 5 emplacements. Cependant, à proximité des accès de lots, ils seront avantageusement masqués par des talus doux végétalisés, alternés avec des plantations de 3^{ème} catégorie.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UW.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Vu les prescriptions énoncées ci-dessus en matière d'emprise au sol, de stationnement, de hauteur de construction, il n'est pas fixé de coefficient maximum d'occupation du sol.

ARTICLE UW.15 DEPASSEMENT DE LA S.H.O.N.

Sans objet.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N1

La zone N1 est destinée à recevoir principalement des aménagements paysagers et des aménagements liés à une vocation de loisirs.

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

ARTICLE N1.1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

I. Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à autorisation 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. Les installations et travaux divers suivants :
 - ⇨ aires de jeux et de sports
 - ⇨ aménagements liés à des activités de loisirs
2. Les aires de stationnement ouvertes au public liées à la vocation principale de la zone.
3. Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

III. Sont admises sous conditions

1. Les carrières et sablières sous réserve d'autorisation administrative spécifique.
2. Les affouillements et exhaussements de sols liés à la vocation principale de la zone.
3. Les affouillements et exhaussements de sols liés à l'exploitation des carrières et sablières

ARTICLE N1.2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N1.1.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N1.3 ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

Les voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation, destinées ou non à être ultérieurement incluses dans la voirie publique, auront les caractéristiques indiquées au Plan d'Aménagement de Zone.

Toutefois, lorsque le parti d'aménagement gagne à avoir des voies plus étroites, la largeur de chaussée de plate-forme des voies secondaires peut être réduite.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous véhicules de faire aisément demi-tour.

II - Accès

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.

ARTICLE N1.4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - 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

Toute installation nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées et pluviales.

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

Les eaux usées devront être exclusivement de type domestique. En outre leur composition chimique devra être compatible avec les eaux acceptées par la station d'épuration.

Le rejet d'eaux grasses, d'eaux lourdes ou d'eaux comportant des produits chimiques est interdit. Ces effluents devront être traités avec des organes de traitement conformes au Règlement Sanitaire Départemental, avant leur rejet dans le réseau public.

Les eaux pluviales étant collectées par l'intermédiaire de fossés ou canalisations vers les ruisseaux, toutes les zones de stationnement devront être équipées de séparateur d'hydrocarbure.

III - Electricité - téléphone - télédistribution

Tout nouveau réseau sera à réaliser en souterrain.

ARTICLE N1.5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE N1.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES

Toutes les installations devront être édifiées en recul du domaine public et respecteront les marges de recul suivantes :

⇒	recul depuis la RD 1	18 mètres minimum
⇒	recul depuis la RD 52	6 mètres minimum
⇒	recul depuis les voies intérieures	6 mètres minimum

ARTICLE N1.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet

ARTICLE N1.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE N1.9 EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE N1.10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE N1.11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE N1.12 STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE N1.13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Espaces libres

Les espaces verts seront traités en espaces paysagers comportant au minimum un arbre pour 100 m². Cependant les arbres seront hiérarchisés suivant leur localisation, comme suit :

- ⇒ Arbres de 1^{ère} catégorie : arbres à hautes tiges, hauteur des troncs supérieure à 2,00 mètres.
Localisation : le long des voies.
- ⇒ Arbres de 2^{ème} catégorie : arbres à tiges moyennes, hauteur des troncs environ 2,00 mètres essence locale.
Localisation : agrément des espaces intermédiaires, parkings et accès.
- ⇒ Arbres de 3^{ème} catégorie : il s'agit de buissons, haies touffues et plantes tapissantes.
Localisation : associés aux arbres de 2^{ème} catégorie pour constituer des écrans visuels des zones de parkings.

2. Parkings

Ils seront agrémentés d'arbres de 2^{ème} catégorie à raison de 1 arbre pour 5 emplacements. Cependant, à proximité des accès, ils seront avantageusement masqués par des talus doux végétalisés, alternés avec des plantations de 3^{ème} catégorie.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N1.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE N1.15 DEPASSEMENT DE LA S.H.O.N.

Sans objet.

ZONE N2

Les zones N2 sont réservées à l'implantation d'équipements de sports et culturels (de loisirs et fêtes) induits par la mise en œuvre du pôle et d'un équipement hôtelier, équipements destinés notamment aux employés de la zone industrielle, mais également aux habitants des communes environnantes.

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

ARTICLE N2.1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

I. Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à autorisation 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. Les constructions et aménagements dont l'usage est lié aux sports, aux loisirs ou à une activité hôtelière.
2. Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

III. Sont admises sous conditions

Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au gardiennage des installations de la zone.

ARTICLE N2.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.1.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N2.3 ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

Les voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, destinées ou non à être ultérieurement incluses dans la voirie publique, auront les caractéristiques indiquées au Plan d'Aménagement de Zone et au programme des Equipements Publics.

Toutefois, lorsque le parti d'aménagement gagne à avoir des voies plus étroites, la largeur de chaussée de plate-forme des voies tertiaires peut être réduite.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous véhicules de faire aisément demi-tour.

II - Accès

Pour être constructible, le terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

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.

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 celles de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Les accès ou voies privés sur la R.D.52 et RD.1 sont interdits.

ARTICLE N2.4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. 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 du District du Nord de l'Agglomération Messine.

2. Assainissement

Toute construction ou installation nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées et pluviales.

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

Les eaux usées rejetées dans le réseau public devront être exclusivement de type domestique. En outre leur composition chimique devra être compatible avec les eaux acceptées par la station d'épuration.

Le rejet d'eaux grasses, d'eaux lourdes ou d'eaux comportant des produits chimiques est interdit. Ces effluents devront être traités avec des organes de traitement conformes au Règlement Sanitaire Départemental, avant leur rejet dans le réseau public.

Les eaux pluviales étant collectées par l'intermédiaire de fossés ou canalisations vers les ruisseaux, toutes les zones de stationnement et aires de dépôt à ciel ouvert devront être équipées de séparateur d'hydrocarbure.

3. Électricité - téléphone - gaz - télédistribution

Tout nouveau réseau sera à réaliser en souterrain.

4. Télévision - radio

En dehors des antennes spécifiques à l'activité du constructeur, l'implantation d'antennes visibles à l'extérieur est interdite lorsque sur le plan technique, une autre solution peut être envisagée.

ARTICLE N2.5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE N2.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES

Toutes les constructions devront être édifiées en recul du domaine public et devront respecter les marges de recul suivantes :

⇒	recul depuis la RD 1	18 mètres minimum
⇒	recul depuis la RD 52	15 mètres minimum
⇒	recul depuis les voies intérieures	6 mètres minimum

ARTICLE N2.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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.

ARTICLE N2.8 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 4 mètres.

ARTICLE N2.9. EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE N2.10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage d'habitation et celles destinées à abriter des activités à caractère hôtelier ne devront pas excéder deux niveaux.

ARTICLE N2.11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1. Principe général - Inscription dans le site

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescription 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.

2. Volumétrie et architecture

Les bâtiments devront être simples, avoir des proportions harmonieuses et créer des ensembles cohérents avec l'existant. On pourra avoir un traitement particulier de certains éléments architecturaux (entrées, bâtiments de bureaux, sortie d'un hall industriel...) et une recherche dans la modénature et le dessin des façades.

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Les façades nobles seront impérativement développées sur les axes principaux, notamment le long de la RD 52.

3. Toitures

Les bâtiments n'auront en général pas de toitures visibles au sol.

Exceptionnellement, d'autres formes seront autorisées sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la cohérence de l'ensemble.

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). Le plan des masses ainsi que celui des façades joints à la demande de P.C. devront obligatoirement faire apparaître l'ensemble des édicules.

4. Annexes

Les annexes, garages, dépôts, logements de service, 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 couleurs 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, notamment pour des éléments de petites tailles (menuiseries, portique,...) Les bardages en tôle galvanisée ainsi qu'en Fibrociment, sont interdits.

6. 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.

Les pré-enseignes seront intégrées au programme de signalétique.

7. Eclairage extérieur

L'éclairage des voies privées, parkings, cheminements piétonniers et des espaces libres privés fera pour le modèle de luminaire, l'objet d'une approbation par l'aménageur.

Dans le cadre de l'éclairage des zones de stockage, livraisons, pour des raisons de sécurité, il sera employé des projecteurs sur le bâtiment plutôt que sur des pylônes.

Les pylônes ou mats seront autorisés uniquement dans le cas où les zones de stationnement ou parc de stockage ont une surface supérieure ou égale à 1.000 m².

Les façades nobles sur les axes principaux et sur les RD ne pourront être éclairées qu'avec des projecteurs au sol.

L'ensemble des équipements d'éclairage de la parcelle, qu'ils concernent le bâti ou les espaces libres et de circulation ou stationnement, fera l'objet d'un descriptif joint à la demande de permis de construire.

8. Zones de stationnement

Les zones de stationnement seront rejetées à l'intérieur des zones de construction et seront autant que possible masquées par des éléments végétaux et mouvement de terre (voir cahier des prescriptions architecturales)

9. Clôtures

Si pour des raisons de sécurité, un enclos est nécessaire, il sera réalisé par une grille ou grillage fortement doublé d'une haie de même hauteur.

Hauteur maximum 2,50 mètres.

Les clôtures feront l'objet d'un document graphique obligatoire, joint à la demande de permis de construire, précisant leur implantation et leur caractéristique.

ARTICLE N2:12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de parking sera déterminé en fonction des besoins de chaque projet.
A titre indicatif, il pourra être utilisé la grille de parking suivante :

⇄	Logements de fonction	:	2 places par logement
⇄	Restauration	:	1 place pour 20 m ² de salle de restauration
⇄	Hôtel	:	1 place pour 2 chambres

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle de la catégorie 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 d'aménager des emplacements pour handicapés à raison de 1 place par 100 m² de SHON, accessibles au public ou à défaut 1 place par opération.

ARTICLE N2.13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Espaces libres

30 % de l'unité foncière en zone N2 au moins, distincts des aires de stationnement de dégagement et de stockage, seront traités en espaces paysagers comportant au minimum un arbre pour 100 m².

Cependant les arbres seront hiérarchisés suivant leur localisation, comme suit :

- ⇒ Arbres de 1^{ère} catégorie : arbres à hautes tiges, hauteur des troncs supérieure à 2,00 mètres.
Localisation : alignement le long de la RD et voies intérieures publiques.
- ⇒ Arbres de 2^{ème} catégorie : arbres à tiges moyennes, hauteur des troncs environ 2,00 mètres essence locale.
Localisation : agrément des espaces intermédiaires, parkings et le long des accès des lots.
- ⇒ Arbres de 3^{ème} catégorie : il s'agit de buissons, haies touffues et plantes tapissantes.
Localisation : associés aux arbres de 2^{ème} catégorie pour constituer des écrans visuels des zones de parkings de stockage et notamment assurer la continuité entre bâtiments le long de la RD 52 et voies primaires intérieures. L'ensemble sera traité non pas comme un alignement strict, mais plutôt comme bosquet dense alterné avec des mouvements doux de terre.

Les essences des plantations et leur positionnement feront l'objet d'un document graphique obligatoire, joint à la demande de permis de construire.

2. Zone de stockage et déchets industriels

Le dépôt de déchets est interdit sur l'ensemble des zones libres.

Les ordures domestiques seront stockées avant ramassage dans un enclos. Cet enclos en limite de lot, le long de la voie publique, sera défini à la demande de permis de construire.

Le stockage de matériaux et matériels sera masqué tel indiqué à l'article N2.11-9. Clôtures, si l'importance le justifie ou à défaut avec des plantations de 3^{ème} catégorie.

3. Parkings

Ils seront agrémentés d'arbres de 2^{ème} catégorie à raison de 1 arbre pour 5 emplacements.

Cependant, à proximité des accès de lots, ils seront avantageusement masqués par des talus doux végétalisés, alternés avec des plantations de 3^{ème} catégorie.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N2.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE N2.15 DEPASSEMENT DE LA S.H.O.N.

Néant.

ZONE N3

La zone N3 constitue une zone-tampon destinée à recevoir des aménagements paysagers et des écrans anti-bruit (plantations de haute tige ou mouvement de sol). Compte tenu de la proximité des habitations, ces aménagements sont à la charge de la Z.A.C.

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

ARTICLE N3.1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

I. Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à autorisation 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. Les installations et travaux divers suivants :
 - ⇒ aménagements paysagers
 - ⇒ écrans anti-bruit (plantations, mouvements de sols)
2. Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement du secteur.

III. Sont admises sous conditions

Les affouillements et exhaussements de sols liés à la création d'aménagements paysagers et d'écrans anti-bruits

ARTICLE N3.2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N3.1.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES N3.3 à N3.12

Sans objet.

ARTICLE N3.13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres existants sont à conserver et à intégrer aux aménagements à réaliser.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES N3.14 et N3.15

Sans objet.

ZONE N4

La zone N4 constitue une emprise à forte contrainte archéologique. Tout projet dans ce secteur sera soumis à un accord préalable des services de la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles).

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

ARTICLE N4.1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

I. Rappels

Tous aménagements susceptibles de porter atteinte aux vestiges archéologiques seront interdits.

1. L'édification des clôtures est soumise à autorisation 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

Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement du secteur.

III. Sont admises sous conditions

1. Les installations et aménagements ne portant pas atteinte aux vestiges archéologiques :
 - ⇒ aménagements d'espaces verts
 - ⇒ parkings réalisés sans affouillement des sols
2. Les remblais et exhaussements de sols liés à l'exploitation de la zone et ne portant pas atteinte aux vestiges archéologiques.

ARTICLE N4.2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N4.1.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES N4.3 à N4.13

Sans objet.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES N4.14 et N4.15

Sans objet.