

DEPARTEMENT DE LA MOSELLE

Commune de NORROY LE VENEUR

ZAC DU CENTRE RELAIS ECOPARC VAL EUROMOSELLE

PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE

MODIFICATIF N° 2

III Règlement d'Aménagement de Zone

MAITRE D'OUVRAGE

COMMUNAUTE DES COMMUNES DE
MAIZIERES-LES-METZ
1 Place de la Gare – BP 40303
57283 MAIZIERES LES METZ

AMENAGEUR :

EURO MOSELLE DEVELOPPEMENT
48 Place Mazelle
57000 METZ

Architecte urbaniste :

GOURDON ARCHITECTURE
Philippe GOURDON
17 boulevard Clemenceau
57000 METZ

Bureau d'études

SEGURE
Guy LANGLADE
108 rue du Général De Gaulle
57050 LONGEVILLE LES METZ

Paysagiste

Monsieur Olivier WERTHEIMER
49 rue des Poissonniers
75018 PARIS

Juin 2003
Modifié le 20/11/03
Modifié le 12/01/04
Modifié le 14/10/04
Modifié le 15/11/04
Modifié le 20/12/04
Modifié le 25/01/05
Modifié le 15/02/05
Modifié le 01/03/05
Modifié le 17/05/05 FG
Modifié en décembre 2006
Modifié en juin 2007

Sommaire

DISPOSITIONS GENERALES

**Titre I DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EMPRISES DESTINEES
AUX EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INFRASTRUCTURES**

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions applicables à la zone ZA et ZAH

Titre III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Dispositions applicables à la zone ZN

Titre IV CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

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 la ZAC DU CENTRE RELAIS « ECOPARC VAL EUROMOSELLE », sur la commune de NORROY LE VENEUR.

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 au POS de la commune de NORROY LE VENEUR, 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 feront partie intégrale du futur P.L.U. lorsque ce dernier sera mis en application.

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 DU TERRITOIRE EN ZONES

- a) Le territoire couvert par le Plan d'Aménagement de Zone est susceptible d'accueillir :
1. Les constructions à usage :
 - 1) D'activités Technologiques,
 - 2) D'activités de pointe, de bureaux
 - 3) D'activités Laboratoires
 - 4) D'activités Enseignement et Formation
 - 5) D'activités d'Equipement de loisirs ou de remise en forme
 - 6) D'activités commerciales telles qu'hôtel ou restaurant
 - 7) D'activités Services et Négoces
 - 8) D'activités Etablissements hospitaliers ou de soins
 2. Les aires de stationnement ouvertes au public.
 3. Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement de la zone.
- b) le territoire couvert par le Plan d'Aménagement de Zone est divisé en zones réservées aux équipements constructibles, et zones naturelles.
- | | | | |
|---|----------|----|---|
| ↪ | Zone ZA | : | zone constructible |
| ↪ | Zone ZAH | : | zone constructible dédiée aux établissements hospitaliers et de soins |
| ↪ | Zones ZN | (: | zones naturelles |

(: protection des trois bassins principaux de rétention

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.

ARTICLE 5 SITES ARCHEOLOGIQUES

1) “ En application du titre III de la loi du 27 septembre 1941 validée réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie de Lorraine (6, Place de Chambre - 57045 METZ Cedex 1 - ☎ 03.87.56.41.10), soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'Etat et tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal, en application de la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 modifiée relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

2) En application du décret n° 86-192 du 5 février 1986, seront transmis pour instruction au Conservateur régional de l'Archéologie :

- Toute demande d'autorisation de construire, de lotir, de démolir, d'installations et travaux divers.

TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EMPRISES DESTINEES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INFRASTRUCTURE

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EMPRISES DESTINEES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INFRASTRUCTURE

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

1. **Route nationale RN 52 future VR 52**

La route nationale RN 52 borde la Z.A.C à l'EST. Elle assure le lien entre Woippy et Semécourt. Elle est reliée par échangeur à l'autoroute (A 4) Paris - Strasbourg - Allemagne, et à l'autoroute A 31 Thionville - Nancy et Bruxelles - Lyon.

1.1 **Accès**

Les accès de la Z.A.C. sur la RN 52 sont actuellement limités au giratoire existant, tel qu'indiqué au P.A.Z.

1.2. **Marge de recul**

Le long de la RN 52 les constructions ne pourront être édifiées qu'à une distance de 75 mètres par rapport à l'axe de l'emprise foncière de la voirie.

1.3. **Piste cyclable**

Les aménagements de la RN 52 réservent la possibilité de réaliser une piste cyclable bidirectionnelle.

1.4. **Etablissement d'une zone de 100 mètres (dite zone de bruit) par rapport au bord extérieur de la RN 52 selon le POS de la commune et selon l'arrêté préfectoral du 29/07/1999.**

Dans cette zone, de part et d'autre de la VR 52, toutes les constructions publiques et privées devront prendre les mesures acoustiques consignées par la législation.

2. **Chemin vicinal n°1 de Norroy Le Veneur**

L'actuel CV n° 1 reliant Norroy Le Veneur à la RN 52 traverse la Z.A.C. à l'Ouest. Cette route devra garder son caractère de liaison inter-villages.

2.1. **Accès**

Les accès à la Z.A.C. sur le CV n° 1 sont autorisés. Aucun de ces accès ne peut être édifié à moins de 100 mètres par rapport à l'origine du carrefour sur la RN 52.

2.2 **Marge de recul**

Le long du chemin vicinal n° 1, les constructions ne pourront être édifiées qu'à une distance de 30 mètres par rapport à l'axe. Cette marge de recul sera engazonnée et plantée.

2.3. **Piste cyclable**

Les aménagements du CV n°1 réservent la possibilité de réaliser une piste cyclable.

3. Voiries principales prévues.

3.1. Les voiries principales publiques ouvertes à la circulation doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- Emprise de la plate-forme : 21 mètres
- Largeur maximale de la chaussée : 7 mètres
- La marge non aedificandi en bordure de la voie principale est fixée à 6 mètres de part et d'autre de l'emprise de la voirie
- La piste cyclable sera isolée de la voie par un espace de 4 mètres, plantée d'arbres à haute tige.
- Les candélabres d'éclairage public seront dans cet espace

4. Cheminements piétons et cyclables.

Une bande mixte piétons – cycles de 3 mètres sera aménagée selon les tracés de principe figurant au document graphique du P.A.Z.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE ZA

Il s'agit d'une zone destinée essentiellement aux activités économiques telles que définies au paragraphe II de l'article ZA1.

Un sous secteur ZAH est constitué sur les terrains au Sud de la voie communale n°1 avec comme vocation l'accueil d'établissements hospitaliers ou de soins.

Les implantations seront soumises à l'agrément de la Communauté de Communes de Maizières après avis de l'Architecte Conseil de la zone.

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

ARTICLE ZA1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

I. Sont admises sous réserves de l'agrément par la Communauté de Communes

1. Les constructions à usage :
 - 1) D'activités Technologiques,
 - 2) D'activités de pointe, de bureaux
 - 3) D'activités Laboratoires
 - 4) D'activités Enseignement et Formation
 - 5) D'activités Equipement de loisirs ou de remise en forme
 - 6) D'activités commerciales telles qu'hôtel ou restaurant
 - 7) D'activités Services et Négoces
 - 8) D'activités d'Etablissements hospitaliers ou de soins
2. Les aires de stationnement ouvertes au public.
3. Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

II. 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.

III. Sont admises sous conditions

1. 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.
 - Qu'elles fassent partie intégrante du bâtiment ou de la composition architecturale de l'ensemble où se situe l'activité principale du pétitionnaire sous réserve de l'agrément de la Communauté de Communes de Maizières.
2. 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 ZA.2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

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

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZA.3 ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

Les voies publiques auront les caractéristiques indiquées au Plan d'Aménagement de Zone.

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.

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 adopté chaque fois que les projets le permettent.

Un seul accès sera autorisé pour les parcelles de moins de 1 Ha (sauf si le projet prévoit des entrées différentes : personnel et visiteurs) et 2 accès pour celles supérieures à 1 Ha.

Les accès ou voies privées sur la RN 52 sont interdits.

ARTICLE ZA.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 en vigueur.

II - Assainissement

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

La collecte devra être assurée dans des conditions conformes aux règlements et aux prescriptions du règlement sanitaire en vigueur, ainsi qu'aux fiches techniques annexées au règlement.

Eaux usées :

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.

Une convention de déversement sera établie avec la Communauté de Communes de Maizières.

Eaux pluviales :

Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

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 - gaz - télédistribution

Tout nouveau réseau sera à réaliser en souterrain.

IV - Télévision - radio

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

ARTICLE ZA.5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

ARTICLE ZA.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 minimales suivantes :

⇒	recul depuis l'axe de la RN 52	75 mètres minimum
⇒	recul depuis l'axe du CV N°1	30 mètres minimum
⇒	recul depuis les emprises des voies intérieures principales et secondaires	6 mètres minimum

ARTICLE ZA.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 ZA.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 ZA.9. EMPRISE AU SOL

Les surfaces occupées par les constructions ne peuvent représenter plus de 30 % 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.

Les surfaces imperméabilisées (bâtiments, parkings, voiries, etc..) devront être inférieures à 50 % de la surface du lot, sinon il devra y avoir création d'une rétention supplémentaire privative sous forme de bassin paysager, d'un réservoir enterré, d'une structure drainante, etc.. avec calcul par un bureau d'étude spécialisé, lequel document sera visé par la Communauté de Communes.

ARTICLE ZA.10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximum de la construction projetée est fixée par les indications portées au P.A.Z. :

- ~~6 mètres pour les parcelles situées au nord du ruisseau de Plesnois à l'ouest de la voie principale parallèle à la RN 52~~
7,50 mètres (R+1) hauteur maximum au bandeau supérieur pour les parcelles situées au nord du ruisseau de Plesnois à l'ouest de la voie principale parallèle à la RN 52 ainsi que les parcelles situées le plus à l'ouest de la ZAC + 2 mètres pour les locaux techniques fermés (hors antenne, parabole, relais).
- ~~9 mètres pour les constructions situées entre la RN 52 et la voie principale parallèle à la RN 52 (le long de la ZN) et ainsi que l'ensemble des terrains situés au sud du ruisseau de Plesnois depuis le ruisseau jusqu'à la limite de la ZAC.~~
10,50 mètres (R+2) hauteur maximum au bandeau supérieur pour les parcelles situées entre la RN 52 et la voie principale parallèle à la RN 52 (le long de la ZN) ainsi que pour l'ensemble des terrains situés au sud du ruisseau de Plesnois depuis le ruisseau jusqu'à la limite de la ZAC + 2 mètres pour les locaux techniques fermés (hors antenne, parabole, relais).
- 30 mètres pour les constructions situées sur le sous secteur ZA H au Sud de la voie communale n°1.

ARTICLE ZA.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 spéciale, 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 des sites, aux paysages naturels ou urbains, pour conserver toutes les perspectives sur les coteaux, 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 répondre aux critères suivants :

- a) Revêtement extérieur : il devra répondre aux impératifs suivants, à savoir : l'emploi des matériaux susceptibles de s'intégrer dans l'environnement : cassettes avec calepinage en alu anodisé couleur claire, panneaux bois bakelisé sur isolation extérieure, panneaux ou éléments céramiques ton brique, pierres naturelles, surfaces vitrées. Les enduits accompagnant les matériaux devront être dans les mêmes coloris. Des couleurs vives pourront être admises, notamment pour les éléments de petite taille. Les bardages ondulés sont proscrits.
- b) Couvertures : Elles devront être soit par terrasse végétalisée, soit avec couverture zinc prépatinée (gris sombre ou vert) ou cuivre naturel (pente inférieure à 20°)
- c) Ossature poteaux et linteaux : ils pourront être métalliques de couleur sombre.
- d) Surfaces vitrées : Elles devront occuper une partie importante des façades (supérieures à 1/5^{ème})
- e) Toutes les façades seront des façades principales et traitées comme telles.

3. Annexes

Les annexes, garages, dépôts, logements de services, devront former avec le bâtiment principal, un ensemble de qualité.

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

4. Enseignes

Elles pourront être placées sur un mur bas en limite de propriété. Les enseignes de façade seront soumises à l'agrément de la Communauté de Communes de Maizières.

5. 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 le maître d'ouvrage.

Dans le cadre de l'éclairage du bâtiment, pour des raisons de sécurité, il sera employé des projecteurs sur le bâtiment plutôt que sur des mats.

Les façades nobles sur les axes principaux et sur la RN 52 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.

6. Clôtures

Si pour des raisons de sécurité importantes, un enclos est nécessaire, il sera réalisé par une grille ou grillage limitée à 2 mètres, celle-ci sera doublée par des végétaux conservant le principe de transparence. Les clôtures feront l'objet d'un document graphique obligatoire joint aux demandes des permis de construire, précisant leurs implantations et leurs caractéristiques.

7. Stockage de matériaux

Le stockage de matériaux à l'extérieur des bâtiments est interdit.

ARTICLE ZA.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 artisanales, industrielles de pointes : 1 place pour 50 m² de SHON.
- ⇒ Activités tertiaires, bureaux, commerces, laboratoires
Enseignement et formation : 1 place pour 20 m² de SHON.

⇒ Logements de fonction	: 2 places par logement
⇒ Restauration	: 1 place pour 2 couverts
⇒ Hôtel	: 1 place par chambre

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 ou de loisirs), 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 ZA.13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Espaces non bâtis

Les espaces paysagers devront représenter une surface minimale de 30 % de la surface de chaque parcelle.

La moitié au moins de ces espaces doit être plantée.

Les aménagements paysagers doivent impérativement répondre aux directives données par les fiches techniques au Titre IV.

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 déchets industriels et stockages extérieurs

Le dépôt de déchets (végétaux ou autres) lié aux activités existantes est interdit sur l'ensemble des zones extérieures.

Les déchets seront transférés en décharge.

Les ordures domestiques seront stockées dans les constructions.

Les déchets, même destinés à la vente ou à l'exposition, sont interdits.

3. Parkings

Intégrés dans le paysage, ils devront répondre impérativement aux directives données par les fiches techniques au Titre IV.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZA.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas prévu de COS (*cf* article ZA9)

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

Sans objet.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

La zone N 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 N.1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

I. Rappels

1. 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 suivantes :
Les aires de jeux associées aux bassins, les constructions pour équipements sportifs, de loisirs et culturels.
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 affouillements et exhaussements de sols liés à la vocation principale de la zone.

ARTICLE N.2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

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

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.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 N.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 aux réseaux publics 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 N.5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE N.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 l'axe de la RN 52	75 mètres minimum
⇒	recul depuis l'axe du CV n°1	30 mètres minimum
⇒	recul depuis les voies intérieures	6 mètres minimum

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

cf. article ZA7

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

cf. article ZA8

ARTICLE N.9 EMPRISES AU SOL

Elles ne pourront dépasser 5 % des zones ZN

ARTICLE N.10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Elle sera limitée à 3 mètres sauf ouvrages techniques et dérogations acceptées par la Communauté de Communes.

ARTICLE N.11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Le revêtement extérieur sera en bois ou tous autres matériaux s'intégrant à l'environnement naturel du site après acceptation par la Communauté de Communes.

ARTICLE N.12 STATIONNEMENT

Il sera intégré dans des parkings paysagers avec dalles engazonnées et limité à 5 % de la zone N.

ARTICLE N.13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces libres

Les ouvrages seront exécutés suivant fiches techniques.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

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

Sans objet.

TITRE IV

FICHES TECHNIQUES

A) V.R.D.

B) PAYSAGERES