



**DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DE L'ÉQUIPEMENT DE LA MOSELLE**

Service de l'Aménagement et de l'Urbanisme

Atelier N.M.L.

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DE TERVILLE

7

REGLEMENT

PUBLICATION : 27.12.76

APPROBATION : 06.10.1980

PRESCRIPTION REVISION : 25.05.1990

APPROBATION : 19.12.1996

APPROBATION

MODIFICATION : 28.07.1999 - 18.07.2003 - 05.11.2004 - 9.04.2008 - 25.05.2009

REGLEMENT P.O.S.

Rédaction du 31/10/1996
Modification du 9/04/2008
Modification du 25/11/2014

SOMMAIRE

	Pages
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	
Article 1. Champ d'application territorial du plan	3
Article 2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	3
Article 3. Division du territoire en zones	4
Article 4. Adaptations mineures	6
Article 5. Zones à risques majeurs liées à la présence d'une canalisation transportant du monoxyde de carbone	7
Article 6. Règles de stationnement applicable à l'ensemble du territoire	
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	
Dispositions applicables à la zone UA	9
Dispositions applicables à la zone UB	16
Dispositions applicables à la zone UC	22
Dispositions applicables à la zone UD	28
Dispositions applicables à la zone UE	36
Dispositions applicables à la zone UX	41
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	
Dispositions applicables à la zone 1 NA	48
Dispositions applicables à la zone 2 NA	55
Dispositions applicables à la zone ND	59
ANNEXE : DEFINITIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES	
0. Règles d'urbanisme applicables à l'intérieur des zones de danger au voisinage du gazoduc Lorfonte	64
1. Définition des emplacements réservés	66
2. Définition des espaces boisés classés	67
3. Définition de la surface hors oeuvre et du C.O.S.	68
4. Définitions utiles	70

(DATE DE LA VERSION DU REGLEMENT CADRE : MAI 1990)

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de TERVILLE délimité sur le plan N° 2 à l'échelle de 1/2500e et sur le plan N° 2 Bis au 1/1000e par tireté entrecoupé de croix, à l'exception des Z.U.P., Z.A.C. et Secteur Sauvegardé délimités sur le plan.

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

1. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111.1. à R. 111.27 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles R. 111.2, R. 111.3., R.111.3.2., R.111.4, R.111.14, R.111.14.2, R.111.15 et R.111.21 du Code de l'Urbanisme qui restent applicables.
2. S'ajoutent aux règles du P.O.S. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol reportées sur le document graphique "Servitudes" et récapitulées dans les annexes du P.O.S.
3. Sont en outre reportés, s'il en existe, sur les documents graphiques à titre d'information :
1°) Les périmètres suivants :
 - a) Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L.313.1 et suivants, ainsi que les périmètres de restauration immobilière définis dans les conditions prévues à l'article L.313.4.
 - b) Les espaces naturels sensibles du département définis dans les conditions prévues aux articles L.142.1.et suivants du Code de l'Urbanisme.
 - c) Les zones délimitées en application de l'article L.430.1 à l'intérieur desquelles la démolition des bâtiments est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.
 - d) Les périmètres des zones d'aménagement différé dans les cas prévus à l'article L.213.17 a) et b) du Code de l'Urbanisme.
 - e) Les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager(articles 69 à 72 de la loi du 07 Janvier 1983 et des Décrets du 25 Avril 1984).
 - f) Les périmètres de résorption de l'habitat insalubre délimités en application de l'article L.38 ou de l'article L.42 du Code de la Santé Publique.

- g) Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi N°80.531v du 15 Juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur.
- 2°) Les zones à urbaniser en priorité ainsi que les zones d'aménagement concerté.
4. En cas de divergence entre le règlement du P.O.S. et le règlement d'un lotissement :

. Pendant une période de 5 ans à compter de l'achèvement des travaux du lotissement constaté par délivrance du certificat administratif prévu à l'article R.315.36a du Code de l'Urbanisme, seul le règlement du lotissement est applicable.

. Au delà de cette période de 5 ans et jusqu'à la caducité du règlement du lotissement dans les conditions prévues à l'article L.315.2 du Code de l'Urbanisme, ce sont les règles les plus contraignantes qui s'appliquent.

Ces dispositions ne concernent que les lotissements autorisés antérieurement au P.O.S. ; ceux autorisés postérieurement étant nécessairement conformes au règlement du P.O.S.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan d'Occupation des Sols est entièrement divisé en Zones Urbaines et en Zones naturelles.

1 - LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

⇒ La zone UA

Cette zone correspond au village rural, origine de la ville de Terville. Son patrimoine architectural est à maintenir et à mettre en valeur.

L'habitat et les activités centrales pourront s'y développer : services publics, commerces, ... Cette structure urbaine doit être conçue de manière à favoriser la circulation des piétons et des "deux roues" et à permettre une bonne qualité de vie.

⇒ La zone UB

Il s'agit d'une zone située en bordure du centre aggloméré ancien qui, en raison de cette situation, justifie un caractère dominant d'habitat auquel se trouvent associées des activités commerciales et artisanales tendant à lui conférer un certain caractère de centralité.

⇒ **La zone UC**

Cette zone est destinée à recevoir essentiellement des ensembles, coordonnés d'habitations collectives, avec des espaces verts.

⇒ **La zone UD**

Il s'agit d'une zone d'habitat peu dense, généralement de petits parcelles réalisés au choix du constructeur, en ordre continu ou discontinu. Il s'agira le plus souvent de constructions unifamiliales, avec quelques collectifs. Les activités compatibles avec l'habitation y sont admises.

Cette zone comprend trois secteurs :

- . UDa : anciennes cités sidérurgiques
- . UDb : rue d'Artois.
- . UDi : secteur inondable.

⇒ **La zone UE**

Cette zone est spécialement réservée à la réalisation ou à l'extension d'équipements publics accompagnés de logements de service ou de garages de service ou de toute autre construction liée au fonctionnement des divers équipements publics.

Elle comprend les secteurs suivants :

- UE a : centre communautaire, parc Châtillon et ses équipements publics, LEP "La Briquerie", MAPAD, école de musique, école Pomme d'Api, foyer de personnes âgées, centre médico-social de Terville, école du Moulin, atelier banal, gymnase du centre, photothèque, salle de judo et square du centre. Ces équipements sont compris entre la Route de Verdun et la Rue de la Meulerie, et la Rue Haute et la Cité de Verdun.
- UE b : cimetière communal et ses abords : rue du cimetière.
- UE c : équipement sportif couvert : hall de sports, rue le Kem.
- UE d : ensemble sportif et scolaire, quartier Acacias.
- UE e : crèche/halte garderie et ses abords : cité des Acacias.
- UEf : ateliers municipaux : route de Verdun.

Les équipements publics doivent être des oeuvre de création architecturale.

De ce fait, il reviendra à chaque concepteur de justifier les motivations de sa création.

⇒ **La zone UX**

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux activités économiques telles que commerces, activités industrielles, artisanales et de services.

Un secteur **UXa** est créé en bordure de la Rue de Verdun face au Centre Technique Municipal.

Un secteur **UXb** est créé en bordure de l'A31 dont les caractéristiques particulières portent sur les aspects environnementaux et architecturaux.

Le secteur **UXi** est concerné par la zone inondable.

Les secteurs **UXZ1** et **UXZ2** sont concernés par les zones de danger du gazoduc LORFONTE.

2 - LES ZONES NATURELLES

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III du présent règlement sont :

⇒ **La zone 1 NA**

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

⇒ **La zone 2 NA**

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 ne pourra être mise en oeuvre qu'après modification ou révision du P.O.S. ou dans le cadre d'une procédure Z.A.C.

Cette zone comprend un secteur inondable : secteur 2NAi.

⇒ **La zone ND**

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

=====

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

Le plan comporte également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (repérés au plan par un petit quadrillage comportant leur numéro d'opération) ainsi que les espaces boisés classés (repérés au plan par un quadrillage et un cercle).

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan d'Occupation des Sols ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13 des règlements des différentes zones).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - ZONES A RISQUES MAJEURS LIEES A LA PRESENCE D'UNE CANALISATION TRANSPORTANT DU MONOXYDE DE CARBONE

La commune de TERVILLE est traversée par une canalisation aérienne exploitée par LORFONTE transportant le gaz des hauts fourneaux des usines d'HAYANGE et de SEREMANGE vers la centrale thermique de RICHEMONT.

Répondant à la loi du 22 JUILLET 1987, relative à la prévention des risques technologiques, des études de danger portant sur cette installation ont été réalisées ; elles ont mis en évidence les risques générés dans le cas d'une rupture de cette canalisation, et ont défini les zones de danger au voisinage de cette dernière. Il en découle la mise en oeuvre d'un certain nombre d'actions visant :

- à réduire le risque : des techniques sont prises dans ce sens par l'industriel.
- à informer le public et les collectivités.
- à maîtriser l'urbanisation à proximité du gazoduc.

Sur ce dernier point, les articles L.110 et L.121.10 du Code de l'Urbanisme, dans leur rédaction issue de la loi du 22 Juillet 1987, rendent obligatoire la prise en compte des risques dans les documents d'urbanisme et en particulier dans les P.O.S.

Des zones de danger sont inscrites sur les plans graphiques. Le règlement définit les occupations et utilisations du sol admises et interdites à l'intérieur de ces zones.

Zone de danger Z1 = 110 m

Zone de danger Z2 = 350 m

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond au village rural, origine de la ville de TERVILLE. Son patrimoine architectural est à maintenir et à mettre en valeur.

L'habitat et les activités centrales pourront s'y développer : services publics, commerces,... Cette structure urbaine doit être conçue de manière à favoriser la circulation des piétons et des "deux roues" et à permettre une bonne qualité de vie.

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.

II - Sont admises

1. L'extension 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,
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 :

- de commerce, à condition que la surface de vente n'excède pas 1000m²,
- d'artisanat, industriel et les installations classées à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
- d'activités d'élevage ou rurales dès lors qu'elles sont destinées à usage personnel ou d'agrément.

2. Les constructions à usage :

- d'habitation mentionnées aux paragraphes II et III situées à l'intérieur des couloirs de bruit indiqués aux plans de zonage à condition qu'elles respectent les dispositions de l'arrêté du 06.10.78 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

3. Les constructions à usage de garage en façade sur rue, à condition que la façade sur rue du bâtiment présente une longueur égale ou supérieure à 7 mètres et que soient maintenues au rez-de-chaussée une fenêtre éclairant une pièce de vie et une entrée sur rue.

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 de "terrains cultivés", sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception des garages et des annexes à l'habitation principale.
3. Les garages ayant leur accès sur la voie principale pour les constructions qui peuvent être desservies par le Chemin des Bleuets et le chemin des Jonquilles.

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 3,50 m 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 -DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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.

Si le réseau 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 dispositif 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

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.
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 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 n° 2a, la façade sur rue 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. Les constructions à usage d'habitation seront implantées à l'intérieur d'une bande de 35 mètres compris depuis l'alignement.
4. Chemin des Bleuets : les annexes et garages des immeubles donnant sur la rue Haute devront être implantés à 5 mètres minimum de l'alignement.
5. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

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.
2. Au-delà de cette profondeur de 20 mètres, les constructions seront autorisées à condition qu'elles soient appuyées sur l'une ou l'autre des limites latérales.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

1. Sur une même propriété, les constructions devront être contigües à l'exception des garages et annexes.
2. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

- Néant.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique n° 2a, les constructions auront une hauteur maximum de R + 2.
2. En bordure du Chemin des Bleuets, les bâtiments devront avoir une hauteur minimum sous cheneau de 2,20 mètres et une hauteur maximum sous cheneau de 3,50 mètres. La hauteur du faîtage sera limitée à 5 mètres.
3. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique n° 2a, les constructions nouvelles, extensions ou toutes transformations de bâtiments existants devront s'apparenter au caractère du tissu existant tant par leur implantation, leurs proportions,

leurs volumes, leurs ouvertures, leur orientation, leur hauteur, leur enduit ou parement, que par la nature des matériaux de couverture. Sont interdites les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois et bardages en plastique (PVC)

2. Les constructions annexes, en façade sur rue, devront être intégrées dans le bâtiment principal et traitées avec le même caractère.
3. Les murs devront être obligatoirement crépis.
4. Les toitures de constructions principales devront être traitées à deux pentes. Les matériaux de couverture seront soit de la tuile rouge, soit de l'ardoise naturelle ou de l'ardoise en fibro-ciment de couleur gris ardoise.
5. En bordure du Chemin des Bleuets, les garages et annexes des immeubles donnant sur la rue Haute ou sur la rue de Verdun devront être réalisés en construction dure et avoir l'aspect de bâtiment crépi à la chaux de Wasselonne surmonté d'un toit à deux pentes revêtu de tuiles mécaniques rouges.
6. Enseignes et publicité : se conformer au règlement de publicité.
7. Les balcons, loggias, vérandas et saillies diverses sur les façades rue et sur les pignons latéraux à l'exception des marquises ou auvents sont interdits.
8. Les clôtures sont interdites à l'avant des façades principales. En bordure du Chemin des Bleuets, les clôtures éventuelles seront constituées soit :
 - . par des murs maçonnés ne dépassant pas 2 mètres de hauteur,
 - . par des haies vives,
 - . par une clôture à claire-voie (métallique ou maillage) ne dépassant pas 2 mètres.
9. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructeurs doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et dans les conditions fixées au Titre I – Dispositions générales – Article 6

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

1. Les aires de stationnement seront accompagnées de plantations, à raison d'un arbre pour deux places.

2. Les arbres abattus seront remplacés par des arbres de même valeur selon délibération du Conseil Municipal en date du 01.12.1989.
3. Les végétaux sur espaces publics existants seront maintenus ou remplacés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Néant.

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

- Sans objet.

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone située en bordure du centre aggloméré ancien qui, en raison de cette situation, justifie un caractère dominant d'habitat auquel se trouvent associées des activités commerciales et artisanales tendant à lui conférer un certain caractère de centralité.

Cette zone comporte un secteur UBb qui correspond à une zone ayant accueilli des Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement. Des investigations devront être effectuées afin d'apprécier l'état de contamination des sols et leur compatibilité avec l'usage d'habitat.

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

ARTICLE UB 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 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 qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits,trépidations, odeurs...).
2. Les constructions à usage :
 - d'habitation mentionnées aux paragraphes II et III situées à l'intérieur des couloirs de bruit indiqués aux plans de zonage à condition qu'elles respectent les dispositions de l'arrêté du 06.10.78 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
3. Les occupations et utilisations du sol mentionnées aux paragraphes II et III situées à moins de 35 m du périmètre du cimetière, à condition qu'elles ne comportent pas de partie de construction en sous-sol, et ne nécessitent pas le forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau.

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.
2. Dans l'emprise des terrains classés au titre de "terrains cultivés", sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception des garages et des annexes à l'habitation principale.

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 8 mètres d'emprise à l'exception des voies tertiaires.

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 m
 - . 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

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.

Si le réseau 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 dispositif 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

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.
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

Pour être constructible, le terrain d'assiette doit représenter une surface d'au moins 300 m².

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

1. En bordure des grands axes (route de Verdun, route de Marspich, rue le Kem , impasse Téri) la façade sur rue de la construction projetée ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes.
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. Les constructions devront respecter les marges de recul indiquées au plan de zonage. Les constructions principales à usage d'habitation doivent être implantées au-delà de la marge de 50 mètres de l'axe de l'autoroute A 31.
5. En bordure de la RD 13, la façade sur rue des constructions doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.
6. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

1. En bordure des grands axes (Route de Verdun, route de Marspich, rue le Kem, impasse Téri) et en façade sur rue, toute construction ou agrandissement de bâtiment existant devra être réalisé de limite latérale à limite latérale sauf si les bâtiments voisins l'interdisent.

2. Lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 20 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.

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

1. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

- Néant.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Les constructions devront avoir une hauteur minimum de R+1 en façade sur rue.
2. Les constructions annexes ne pourront dépasser 3,50 mètres sous égout de toiture. La hauteur du faîtage sera limitée à 5 mètres.
3. 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.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructeurs doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et dans les conditions fixées au Titre I – Dispositions générales – Article 6

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

1. Toute construction devra être accompagnée de plantations à raison d'un arbre par tranche de 200 m² de plancher. D'une manière générale, un traitement paysager devra accompagner le projet.
2. Les végétaux sur espaces publics existants seront maintenus ou remplacés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL
ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Néant.

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

- Sans objet.

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est destinée à recevoir essentiellement des ensembles, coordonnés d'habitations collectives, avec des espaces verts.

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

ARTICLE UC 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 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'habitation à condition qu'elles soient de type collectif.
- de commerce, de bureaux ou de services à condition qu'elles soient intégrées aux immeubles.

- les installations classées à condition qu'elles soient liées à des services et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeur...).

2. Les constructions à usage :

- d'habitation mentionnées aux paragraphes II et III situées à l'intérieur des couloirs de bruit indiqués aux plans de zonage à condition qu'elles respectent les dispositions de l'arrêté du 06.10.78 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 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 8 mètres d'emprise à l'exception des voies tertiaires.
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 m

- . 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 UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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.

Si le réseau 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 dispositif 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

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.

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 UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Néant.

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

- Néant.

ARTICLE UC 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 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.

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

1. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

- Néant.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Néant, à l'exception des annexes qui ne pourront dépasser 3,50 mètres sous égout de toiture. La hauteur du faîtage sera limitée à 5 mètres.
2. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur volume et leur aspect extérieur, les constructions, clôtures et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère architectural des zones construites environnantes.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructeurs doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et dans les conditions fixées au Titre I – Dispositions générales – Article 6

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

1. Toute construction devra être accompagnée de plantations dans l'emprise des terrains correspondants, à raison d'un arbre à tiges ou 2 arbustes au minimum par tranche de 100 m² de plancher.
2. Au cas où une impossibilité empêcherait des plantations sur les terrains en question, elles seront exécutées sur un terrain public voisin indiqué par la commune.
3. Les aires de stationnement seront accompagnées de plantations, à raison d'un arbre pour deux places.
4. Les arbres abattus seront remplacés par des arbres de même valeur selon délibération du Conseil Municipal en date du 01.12.1989.
5. Les végétaux sur espaces publics existants seront maintenus ou remplacés.

6. Toute demande de permis de construire devra être accompagnée d'un plan indiquant les espaces verts avant et après construction.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Néant.

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

- Sans objet.

ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'habitat peu dense, généralement de petits parcellaires réalisés au choix du constructeur, en ordre continu ou discontinu. Il s'agira le plus souvent de constructions unifamiliales, avec quelques collectifs. Les activités compatibles avec l'habitation y sont admises.

Cette zone comprend trois secteurs :

- . UDa : anciennes cités sidérurgiques
- . UDb : rue d'Artois
- . UDi : secteur inondable.

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

ARTICLE UD 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 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 qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits,trépidations, odeurs...).

2. Les occupations et utilisations du sol mentionnées aux paragraphes II et III situées à moins de 35 m du périmètre du cimetière, à condition qu'elles ne comportent pas de partie de construction en sous-sol, et ne nécessitent pas le forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau.

3. Les constructions à usage :

- d'habitation mentionnées aux paragraphes II et III situées à l'intérieur des couloirs de bruit indiqués aux plans de zonage à condition qu'elles respectent les dispositions de l'arrêté du 06.10.78 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

4. Secteur UDi : les occupations et utilisations des sols mentionnées aux paragraphes II et III à condition que le niveau des pièces susceptibles d'abriter des personnes et des biens soit supérieur à la cote correspondant aux plus hautes eaux connues.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

2. En secteur UDb, toute nouvelle construction est interdite à l'exception des extensions mesurées et des annexes et des garages.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 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.
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 m
 - . 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 UD 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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.

Si le réseau 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 dispositif 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

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.
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 UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Néant.

ARTICLE UD 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 ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer. Dans le cas d'alignements de constructions existantes, la façade sur une des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches. 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.
2. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
3. Les constructions seront édifiées à l'intérieur d'une bande de 35 mètres comptés depuis la limite d'emprise de la voie.
4. Les constructions devront respecter les marges de recul indiquées au plan de zonage.

Les constructions principales à usage d'habitation doivent être implantées au-delà de la marge de 50 mètres de l'axe de l'autoroute A 31.

5. En bordure de la RD 13, la façade sur rue des constructions doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.
6. Secteur UDa : Néant.
7. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

1. Si une construction contigüe présente une façade aveugle sur la limite séparative, la construction projetée pourra s'y accoler. Il est également possible de construire de limite à limite.
2. Si le projet de construction fait apparaître sur certaines de ses façades des baies principales assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail, la distance horizontale de tout point de ces façades au point le plus proche des limites séparatives correspondantes doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
3. Si le projet de construction fait apparaître des façades aveugles, la construction sera réalisée par rapport à ces façades, soit en limite de propriété, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

En outre, si les parcelles contigües sont elles-mêmes pourvues d'un bâtiment ayant, en regard de la façade prévue à l'alinéa précédent, des baies principales assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail, la distance horizontale de tout point du bâtiment projeté au point le plus proche du bâtiment existant doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

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

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

2. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 70 % de la surface du terrain, sauf dans le secteur UDb dans lequel l'emprise au sol maximum est de 30 %.
2. Secteur UDa : Néant.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Les constructions auront une hauteur maximum de R + 2.
En secteur UDa : la hauteur des constructions devra correspondre à celle du bâti existant.
En secteur UDb : la hauteur maximale des constructions est fixée à R + 2.
D'une manière générale, les constructions projetées devront tenir compte des hauteurs du bâti environnant afin de garantir une meilleure intégration.
2. Les annexes et garages ne pourront dépasser 3,50 mètres sous égout de toiture. La hauteur du faîtage sera limitée à 5 mètres.
3. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UD 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. Sont interdites les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois et bardages en plastique (PVC) ainsi que les bardages en schingle.
3. Les clôtures éventuelles seront constituées par des murs bahuts ne dépassant pas 0,40 m pouvant être surmontés d'éléments bois ou métal ajouré, la hauteur totale ne devant pas dépasser 1,20 mètre.

En secteur UDa : identique à l'existant, c'est-à-dire mur bahut, poteaux béton surmontés de tubes métalliques (portail libre de forme métallique).

Concernant le quartier du Domaine de la Forêt, les clôtures à l'avant des immeubles sont interdites.

Toutefois, une clôture pourra être réalisée d'immeuble bâti à immeuble bâti : dans ce cas, elle devra avoir une hauteur de 1,50 mètre et être masquée à l'avant par de la végétation.

3. Sur les limites séparatives, la hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 1,80 mètre (clôture minérale ou végétale).
4. Les constructions annexes devront être traitées avec le même caractère que les constructions principales.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructeurs doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et dans les conditions fixées au Titre I – Dispositions générales – Article 6

.

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

1. Toute construction devra être accompagnée de plantations sur le terrain à raison d'au moins 1 arbre à hautes tiges par logement.
2. Au cas à une impossibilité empêcherait des plantations sur les terrains en question, elles seront exécutées sur un terrain public voisin indiqué par la commune.
3. Les aires de stationnement seront accompagnée de plantations, à raison d'un arbre pour deux places.
4. Les arbres abattus seront remplacés par des arbres de même valeur selon délibération du Conseil Municipal en date du 01.12.1989.
5. Les végétaux sur espaces publics existants seront maintenus ou remplacés.

6. Toute demande de permis de construire devra être accompagnée d'un plan indiquant les espaces verts avant et après construction.
7. Des plantations sont à créer ou à conserver dans les espaces prévus à cet effet sur le plan de zonage.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Néant.

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

- Sans objet.

ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est spécialement réservée à la réalisation ou à l'extension d'équipements publics accompagnés de logements de service ou de garages de service ou de toute autre construction liée au fonctionnement des divers équipements publics.

Elle comprend les secteurs suivants :

- centre communautaire, parc Châtillon et ses équipements publics, LEP "La Briquerie", MAPAD, école de musique, école Pomme d'Api, foyer de personnes âgées, centre médico-social de Terville, école du Moulin, atelier banal, gymnase du centre, photothèque, salle de judo et square du centre.
Ces équipements sont compris entre la Route de Verdun et la Rue de la Meulerie, et la Rue Haute et la Cité de Verdun.
- cimetière communal et ses abords : rue du cimetière.
- équipement sportif couvert : hall de sports, rue le Kem.
- ensemble sportif et scolaire, quartier Acacias.
- crèche/halte garderie et ses abords : cité des Acacias.
- ateliers municipaux : route de Verdun.

Les équipements publics doivent être des oeuvre de création architecturale.

De ce fait, il reviendra à chaque concepteur de justifier les motivations de sa création.

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

ARTICLE UE 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. Les équipements publics,

2. Les logements de service, garages de service ou tout autre réalisation liée au fonctionnement des divers équipements publics.
3. 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 directement liées au fonctionnement des divers équipements publics (surveillance, gardiennage, logement de fonction).
 - qu'elles aient un rapport direct avec un équipement public.
2. Les installations classées à condition :
 - qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve que des dispositions soient prises pour limiter les nuisances (selon le cas : bruits, vibrations ou trépidations, poussières, odeurs, émanations nuisibles ou dangereuses, vapeurs ou fumées, altération des eaux, danger d'incendie ou d'explosion, action corrosive).
3. Les constructions à usage :
 - d'habitation mentionnées aux paragraphes II et III situées à l'intérieur des couloirs de bruit indiqués aux plans de zonage à condition qu'elles respectent les dispositions de l'arrêté du 06.10.78 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 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 8 mètres d'emprise et au moins 5 mètres de chaussée.
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 m
 - . 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 UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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.

Si le réseau 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 dispositif 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

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.
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 UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Néant.

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

1. Les constructions devront respecter les marges de recul indiquées au plan de zonage.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

- Néant.

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

- Néant.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

- Néant.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Néant, sauf pour les annexes et garages qui ne pourront dépasser 3,50 mètres sous égout de toiture. La hauteur du faîtage sera limitée à 5 mètres.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

- Néant.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructeurs doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et dans les conditions fixées au Titre I – Dispositions générales – Article 6

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

1. Le plan masse du permis de construire comprendra une étude détaillée des espaces libres.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Néant.

ARTICLE UE 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 telles que commerces, activités industrielles, artisanales et de services.

Un secteur **UXb** et **UXb1** est créé en bordure de l'A31 dont les caractéristiques particulières portent sur les aspects environnementaux et architecturaux.

Le secteur **UXi** est concerné par la zone inondable.

Les secteurs UXZ1 et UXZ2 sont concernés par les zones de danger du gazoduc LORFONTE.

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.

II - Sont admises

1. L'extension des constructions existantes lorsqu'elles ne sont pas autorisées dans les paragraphes ci-après.
2. Les constructions à usage :
 - d'équipement collectif,
 - de commerce,
 - d'artisanat
 - de bureaux ou de services,
 - de stationnement,
 - industriel,
 - d'entrepôts.
 - de transports
 - de serres horticoles.
3. Les installations classées.
4. Les installations et travaux divers suivants :

- les aires de stationnement ouvertes au public

5. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Secteur UXb et UXb1: Les constructions à usage :

- culture et de loisir,
- d'hôtellerie et de restauration,
- d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
- de commerce,
- d'artisanat,
- de bureaux et de services,
- de stationnement,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les aires de jeux et de sport ouvertes au public,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,

III - Sont admises sous conditions :

- 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.

1. Sauf dans le secteur **UXb**, 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 de la zone.
- d'habitations et leurs dépendances à condition qu'elles soient intégrées au bâtiment principal et à l'activité économique, en priorité en façade sur rue.
- d'habitation mentionnées aux paragraphes II et III situées à l'intérieur des couloirs de bruit indiqués aux plans de zonage à condition qu'elles respectent les dispositions de l'arrêté du 06.10.78 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

2. Secteur UX i : les occupations et utilisations des sols mentionnées aux paragraphes II et III à condition que le niveau des pièces susceptibles d'abriter des personnes et des biens soit supérieur à la cote correspondant aux plus hautes eaux connues.

3. Secteurs UXZ1 et UXZ2 : les occupations et utilisations des sols mentionnées aux paragraphes II et III à condition qu'elles respectent les prescriptions énoncées à l'annexe 0 du présent règlement.

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. Dans les secteurs UXZ1 et UXZ2, sont interdites les occupations et utilisations des sols énoncées à l'annexe 0 du présent règlement.

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 8 mètres d'emprise.
3. L'emprise des voies privées donnant accès aux activités sera de 5 mètres minimum, sauf en secteur UXb.
4. 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.
5. **Secteur UXb** : Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins :
 - 7 m d'emprise pour les voies primaires,
 - 6 m d'emprise pour les voies secondaires,
 - 4 m d'emprise pour les voies tertiaires (livraison),
 - 3 m pour les pistes piétonnes/cyclables.

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

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.
2. Afin d'éviter toute pollution accidentelle en amont du réseau de distribution publique en eau potable, les établissements concernés devront être équipés d'appareil de disconnection conformément à l'article 16 du règlement sanitaire départemental.

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 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.

Secteur UXb et UXb1 : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, recyclées ou, à défaut, conservées sur la parcelle et infiltrée dans le sol. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les aménagements seront conçus de façon à limiter les débits évacués dans le réseau collecteur prévu à cet effet.

Le recours à des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (noues, bassins paysagers, chaussées poreuses) est obligatoire et à la charge exclusive du pétitionnaire.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire au milieu naturel ou à l'efficacité des

dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

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.
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 UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Néant.

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

1. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
2. **Dans le secteur UXb et UXb1**, les constructions devront être implantées en respectant un recul d'au moins 10 mètres de l'emprise des voies ouvertes à la circulation automobile, hormis pour les voies tertiaires (livraison)

ARTICLE UX 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 ; dans le **secteur UXb1** cette distance minimum sera de 5 mètres, dans le **secteur UXb**, de 10 mètres
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës devront être distantes de 3,50 mètres minimum pour permettre l'entretien du sol et la lutte contre l'incendie ; dans les secteurs **UXb et UXb1**, cette distance minimum sera de 5 mètres.
2. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
- 3 Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur UXb et UXb1 l'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder 40 % de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Secteur UXb : Equipements publics ou d'intérêt collectif : néant,
pour les autres constructions, 10 mètres maximum à l'acrotère et au faitage du bâtiment.
Secteur UXb1 : néant

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. L'aspect des constructions sera particulièrement soigné : les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux d'un entretien facile.
3. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
4. Les constructions à usage d'habitation devront être intégrées dans les bâtiments.
5. Les aires de stockage et dépôts à l'air libre ne devront pas être visibles depuis les voies de circulation.
6. Clôtures : les clôtures devront être traitées en harmonie avec les constructions.

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructeurs doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et dans les conditions fixées au Titre I – Dispositions générales – Article 6

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

Toute demande de permis de construire devra être accompagnée d'un plan indiquant les espaces verts avant et après construction.

Secteur UXb et UXb1:

Les toitures seront majoritairement végétalisées.

25 % d'espaces paysagés (espaces verts et noues) devront être aménagés, les bassins de rétention des eaux pluviales et les toitures végétalisées ne sont pas pris en compte dans le calcul des 25 % ci-dessus.

Des franges végétales tampon denses seront créées entre les zones d'habitation riveraines et la zone UXb. Les zones tampon entre la zone d'activités et les zones d'habitat existantes et projetées devront intégrer des dispositifs de réduction des émissions sonores, tels que des murs anti-bruits....

Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

Les zones de dépôts et de stockage doivent être masquées des espaces publics par des plantations ou des éléments bâtis.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Néant.

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

Cette zone comprend un secteur INAa : le quartier de la Petite Ovette

Cette zone comprend un secteur **INAp** : la zone de Terville-Sud (ancien crassier)

En zone **INAp** et conformément aux dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme, « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

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.

III - Sont admises sous conditions :

1. Les constructions à usage :

- d'habitations 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, sur l'ensemble de la zone.
- b) qu'elles soient compatibles avec la vocation d'habitat de la zone.

En secteur INAA :

- a) qu'elles fassent partie d'une opération groupée à vocation dominante d'habitation d'une superficie minimale de 2 hectares.
- b) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrain inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone

2. Les installations classées :

à condition :

- a) qu'elles fassent partie d'une opération à vocation dominante d'habitation.
- b) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
- c) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

3. Les installations et travaux divers suivants :

- Les affouillements et exhaussements des sols,

à condition :

- a) qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une opération autorisée dans la zone.

4. Les changements d'affectation des constructions existantes

à condition :

a) qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

5. Les constructions à usage :

- d'habitation mentionnées aux paragraphes II et III situées à l'intérieur des couloirs de bruit indiqués aux plans de zonage à condition qu'elles respectent les dispositions de l'arrêté du 06.10.78 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

ARTICLE 1 NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. 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.
2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 NA 1.
3. Sont interdites les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 1NA 1 qui nécessitent la création d'un accès nouveau sur la RD 13a.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 NA 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 8 mètres d'emprise à l'exception des voies tertiaires.
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 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

- 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.

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.

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

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

ARTICLE 1 NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En secteur INAa, les opérations autorisées devront concerner un terrain d'une superficie minimum de deux hectares.

ARTICLE 1 NA 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 ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer.
2. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
3. Les constructions seront édifiées à l'intérieur d'une bande de 35 mètres comptés depuis la limite d'emprise de la voie.
4. Les constructions devront respecter les marges de recul indiquées au plan de zonage. Les constructions à usage d'habitation ou leurs extensions doivent être implantées au-delà de la marge de 50 mètres de l'axe de l'autoroute A 31.
5. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement 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.

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.
2. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1 NA 9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 70 % de la surface du terrain.
En secteur INAA, l'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 50 % de la surface du terrain.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1 NA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à R + 3, une surélévation de plus de 1,50 m de rez-de-chaussée est autorisée pour l'aménagement de garage,
2. Les annexes et garages ne pourront dépasser 3,50 mètres sous égout de toiture. La hauteur du faîtage sera limitée à 5 mètres.
3. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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. Sont interdites les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois et bardages en plastique (PVC) ainsi que les bardages en schingle.
 3. Les clôtures éventuelles seront constituées par des murs bahuts ne dépassant pas 0,40 m pouvant être surmontés d'éléments bois ou métal ajouré, la hauteur totale ne devant pas dépasser 1,20 mètre.

ARTICLE 1 NA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructeurs doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et dans les conditions fixées au Titre I – Dispositions générales – Article 6

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

1. Toute construction devra être accompagnée de plantations sur le terrain à raison d'au moins 1 arbre à hautes tiges par logement.
2. Au cas à une impossibilité empêcherait des plantations sur les terrains en question, elles seront exécutées sur un terrain public voisin indiqué par la commune.
3. Sur chaque aire de stationnement de deux places, un arbre sera planté entre les deux places, les essences végétales seront définies par la ville.
4. Les arbres abattus seront remplacés par des arbres de même valeur selon délibération du Conseil Municipal en date du 01.12.1989.
5. Les végétaux sur espaces publics existants seront maintenus ou remplacés.
6. Toute demande de permis de construire devra être accompagnée d'un plan indiquant les espaces verts avant et après construction.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Néant.

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

- Néant.

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.

Cette zone comprend un secteur inondable : secteur 2 NAI et un secteur de danger lié au gazoduc LORFONTE : 2 NAZ2.

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.

II - Sont admises

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

III - Sont admises sous conditions :

1. Secteur 2NA i : les occupations et utilisations des sols mentionnées aux paragraphes II et III à condition que le niveau des pièces susceptibles d'abriter des personnes et des biens soit supérieur à la cote correspondant aux plus hautes eaux connues.
2. Les constructions à usage :
 - d'habitation mentionnées aux paragraphes II et III situées à l'intérieur des couloirs de bruit indiqués aux plans de zonage à condition qu'elles respectent les dispo-

sitions de l'arrêté du 06.10.78 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

3. Dans le secteur 2 NAZ2 : les occupations et utilisations du sol mentionnées aux paragraphes II et III à condition qu'elles respectent les prescriptions énoncées à l'annexe 0 du présent règlement.

ARTICLE 2 NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 2 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.
2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 NA 1.
3. Dans le secteur 2 NAZ2 sont interdites les occupations et utilisations des sols énoncées à l'annexe 0 du présent règlement.

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

1. Les constructions devront respecter les marges de recul indiquées au plan de zonage.

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

ARTICLE 2 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.

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.
2. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 2 NA 9 - EMPRISE AU SOL

- Néant.

ARTICLE 2 NA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- Néant.

ARTICLE 2 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.

ARTICLE 2 NA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructeurs doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et dans les conditions fixées au Titre I – Dispositions générales – Article 6

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

- Néant.

ARTICLE 2 NA 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, de risques ou de nuisances.

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.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
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 ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
3. Les constructions et installations à vocation de loisirs.

III - Sont admises sous conditions :

1. Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt ou de l'espace naturel.
2. Les constructions à usage :
 - d'habitation mentionnées aux paragraphes II et III situées à l'intérieur des couloirs de bruit indiqués aux plans de zonage à condition qu'elles respectent les dispositions de l'arrêté du 06.10.78 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 ND 1 qui nécessitent la création d'un accès nouveau hors agglomération sur les Routes Nationales et les Routes Départementales inscrites au Schéma Routier Départemental.
2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article ND 1.

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. Les constructions devront respecter les marges de recul indiquées au plan de zonage.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

1. A moins que l'extension ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite 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.

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.
2. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL

- Néant.

ARTICLE ND 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- Néant

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. 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

- Néant.

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

Espaces boisés classés :

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation 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 ND 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Néant.

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

- Sans objet.

A N N E X E S

0. REGLES D'URBANISME APPLICABLES A L'INTERIEUR DES ZONES DE DANGER AU VOISINAGE DU GAZODUC LORFONTE

Dans la zone Z1 (secteur UXZ1), sont interdites :

- * la création de locaux habités occupés.
- * la transformation d'un immeuble existant en établissement recevant du public, défin par l'arrêté en date du 25.06.80 du ministre de l'intérieur,
- * la construction ou l'extension d'autoroutes ou de routes à grande circulation au sens de l'article R. 26 du Code de la Route (dont le débit dépasse 2000 véhicules/jour) longeant le tracé de la canalisation.
- * la construction ou l'extension de voies ferrées pour le transport des voyageurs,
- * les aires de sport,
- * les aires de camping, caravanage et le stationnement des caravanes.

Dans la zone Z1 (secteur UXZ2), peuvent être autorisés :

- * les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel pour l'activité industrielle existante qui engendre les distances d'isolement, ou pour les activités voisines qui concourent à ses fabrications, à la transformation de ses produits ou à leur conditionnement.
- * la création et l'extension des constructions à usage industriel pour les activités industrielles ne générant pas les distances d'isolement, lorsqu'elles peuvent entrer dans le champ d'application de la loi du 19.07.76 (notamment ses articles 2 et 26) ; par l'application de cette loi il sera demandé à ces entreprises d'assurer au personnel une formation aux risques engendrés par le monoxyde de carbone, et de mettre en place, l'équipement correspondant.
- * les constructions ou l'extension des constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont reconnues nécessaires, pour l'exercice des activités industrielles existantes (gardiennage, surveillance...).
- * les constructions ou l'extension des constructions à usage de service lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles existantes (restaurant d'entreprise, salle de réunions d'entreprises, etc...)
- * les modifications des constructions existantes à usage d'habitation ou de bureau, sans création de surface supplémentaire.
- * les extensions mesurées à usage d'annexe ainsi que les annexes non attenantes au bâtiment principal, limitées dans les deux cas à 20 m² hors oeuvre. Ces extensions et annexes ne pourront être autorisées qu'une seule fois, sans possibilité de dérogation.
- * les ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par celui-ci; et qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place.

- * l'extension mesurée des constructions à usage agricole.

Dans la zone Z2 (secteurs UXZ2 et 2 NAZ2), sont interdites :

- * les constructions ou les extensions d'établissement recevant du public des 1ère, 2ème, 3ème et 4ème catégories comme définies dans les articles GN1 et GN2 de l'arrêté du ministre de l'intérieur du 25.06.80 portant règlement de sécurité dans les établissements recevant du public.
- * les constructions d'immeubles de grande hauteur au sens de l'article R.122.2 du Code de la construction et de l'habitation.
- * les aires de camping, caravanage et le stationnement des caravanes.

Dans la zone Z2 (secteurs UXZ2 et 2 NAZ2), peuvent être autorisés :

- * les constructions à usage d'habitation ou de bureau autres que les immeubles de grande hauteur et les établissements recevant du public de 1ère à 4ème catégorie.
- * les constructions ou l'extension des constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles (gardiennage, surveillance, etc...).
- * les constructions ou l'extension des constructions à usage de service lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles (restaurant d'entreprise, salle de réunions d'entreprises, etc...)
- * les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place.
- * les aires de sport sans structure destinée à l'accueil du public.
- * les constructions ou l'extension des constructions à usage agricole.

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 publique et 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 ayants 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 tout changement 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 des communes où 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 abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du Livre 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 06 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 OEUVRE ET DU C.O.S.

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

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

- a) des surfaces de plancher hors oeuvre 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 oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) des surfaces de plancher hors oeuvre nette des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules ;
- d) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments affectés 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 % des surfaces hors oeuvre 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 oeuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m² 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 R.332.15 et R.332-16. 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 R.128-18 (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, accordée 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 de sols et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximum de plancher hors oeuvre nette susceptible d'être édifiée qui est calculée selon les règles fixées à l'article R.122.2.

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 R. 123.21 (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 L.123.1 et L.332.1 Le dépassement peut être imposé en raison des prescriptions d'architecture.

4. DEFINITION 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 (R.443.3 - R.443.5.3. 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 châlets démontables. Et comme ceux-ci, cette caravane entre alors dans le champ d'application de l'article L.421.1 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 (R.443.7 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'habitations légères de loisirs pour lesquels l'autorisation est obligatoire (Article.R.443.3 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 organisés 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 public 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 privée.