



**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 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 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 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.