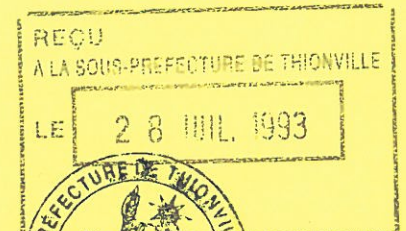


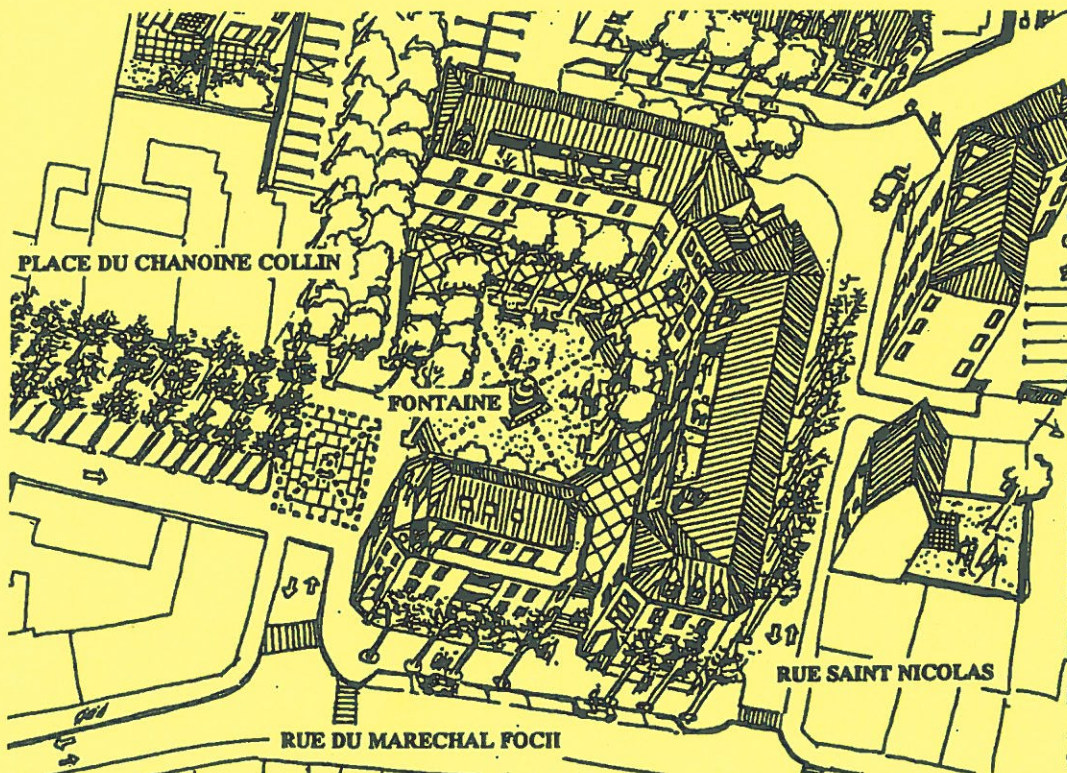
Schmidt

DEPARTEMENT DE LA MOSELLE
Commune de CLOUANGE

Pièce n°3



ZAC VIEUX CENTRE
DOSSIER DE REALISATION
Règlement d'aménagement de zone



OPAC de Metz
DDE MOSELLE
ATELIER MINEA

Octobre 1991

SOMMAIRE

Titre 1 - Dispositions générales

- Article 1 : Champs d'application
- Article 2 : Objet du présent règlement
- Article 3 : Affectation et division de la zone
- Article 4 : Adaptations mineures

Titre 2 - Dispositions applicables aux zones localisées sur les documents graphiques

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone ZA

- Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol
- Section 2 : Conditions de l'occupation du sol
- Section 3 : Possibilité d'occupation du sol

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone ZB

- Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol
- Section 2 : Conditions de l'occupation du sol
- Section 3 : Possibilité d'occupation du sol

Titre 1 - Dispositions générales

Article 1 - Champs d'application

Le présent règlement s'applique au périmètre couvert par l'opération de la ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉE DU VIEUX CENTRE.

Il s'agit d'une zone à usage principal d'habitation de petits équipements de quartier et de cellules commerciales et professionnelles.

Les terrains concernés correspondent aux zones UA I, UA II et UC du Plan d'Occupation des Sols situées au centre de Clouange et longeant la rue du Maréchal Foch, la rue des Jardins et le Foyer Personnes Agées.

Article 2 - Objet du présent règlement

Le règlement détermine les règles d'aménagement applicables au titre du PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE, en complément des documents graphiques dont il est indissociable.

Cet article indique que le PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE se substitue au P.O.S. ou au REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME (R.N.U.), qu'il s'impose aux particuliers comme aux personnes morales de droit privé ou de droit public, sans préjudice des législations et réglementations affectant l'occupation et l'utilisation du sol qui restent applicables.

* L'article L 130-1 (espaces boisés classés au P.O.S.) du code de l'urbanisme,

* Les articles L 111-9, L 111-10, L 421-4, R 111-2, R 111-3, R 111-3-2, R 111-14, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21 du code de l'urbanisme

* Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE.

Article 3 - Affectation et division de la zone

Le territoire couvert par le plan d'aménagement de zone est divisé, conformément au plan, en plusieurs secteurs :

a. Le secteur réservé à l'habitat collectif Z4

* les règles s'y rapportant figurent au chapitre 2 du Titre II.

b. Le secteur réservé à l'habitat individuel et semi-collectif ZB

* les règles s'y rapportant figurent au chapitre 2 du Titre II.

Article 4 - Adaptations mineures

En application des articles R 311-10-3 et L 123-1 (alinéa 5) du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le Plan d'Aménagement de Zone, 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.

Chapître 1

Dispositions applicables à la zone ZA

Présentation de la zone et options d'aménagement

Cette zone a pour vocation d'accueillir des habitations en petits collectifs pouvant abriter des cellules pour commerçants, artisans, professions libérales.

Ces bâtiments sont bien desservis par les voiries et s'ouvrent sur la place, vaste espace qui sera le lieu d'animation et de vie.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article ZA1 - Type d'occupation et d'utilisation des sols admis

ZA1.1 - Rappels

- * l'édification des clôtures est soumise à autorisation ainsi que le défrichement, coupes et abattages d'arbres ;
- * les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ZA1.2 - Sont admises

- * les constructions à usage :
 - d'équipement collectif public,
 - de commerces,
 - de bureaux ou de services,
 - de stationnement.
- * les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - les aires de stationnement ouvertes au public.

* les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ZA1.3 - Sont admises sous conditions

* les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs, ...).

Article ZA2 - Type d'occupation et d'utilisation des sols interdit

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article ZA1.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article ZA3 - Accès et voirie

ZA3.1 - Voirie

* 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

* les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6 mètres d'emprise

* 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

* les traversées et cheminements piétons devront avoir au moins 2 mètres d'emprise

ZA3.2 Accès

- * les sorties de garages privés individuels donnant directement sur la place centrale sont interdites
- * les accès individuels sont interdits sur l'avenue Foch
- * les accès doivent permettre l'intervention des véhicules de défense contre l'incendie (emprise minimum de 3,50 mètres).

Article Z44 - Desserte par les réseaux

ZA4.1 - Eaux

- * toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

ZA4.2 - Assainissement

- * Eaux usées :
toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- * Eaux pluviales :
les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

ZA4.3 - Electricité - Téléphone - Télédistribution

- * les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain.

Article Z45 - Caractéristiques des terrains

Néant

Article Z46 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

* Les implantations des constructions se feront suivant les implantations de principe du PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE.

Article Z47 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

* les constructions principales doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue égale ou supérieur à 20 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. En tous points du bâtiment le retrait par rapport à l'autre limite doit alors être au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieur à trois mètres. Dans ce dernier cas, la continuité bâtie devra être assurée par un ouvrage bâti (Mur - Porche).

Article Z48 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant

Article Z49 - Emprise au sol

Néant

Article Z410 - Hauteur maximum des constructions

* les hauteurs maximum des constructions autorisées ne pourront pas dépasser trois niveaux sur rez de chaussée à l'égout du toit ou acrotère, soit 12 mètres.

- * des combles aménageables sont autorisés
- * la hauteur est calculée à partir du niveau de voirie définitive, à l'égout de la toiture
- * les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- * les constructions annexes ne pourront dépasser 3,50 mètres comptés du sol au faîtage.

Article Z411 - Aspect des constructions

* le rez de chaussée des immeubles donnant sur les côtés est et sud de la place sera aménagé éventuellement en vitrines, transparences, arcades, passages divers

* clôtures : les clôtures éventuelles sur rue doivent faire l'objet d'un soin particulier, leur rôle étant dans ce secteur, d'assurer une continuité construite sur l'espace public.

Elles seront par conséquent, suffisamment hautes, minimum deux mètres.

Les matériaux employés seront ceux de la construction dont elle dépend. Les porches sont recommandés

* toitures : les toitures terrasses sont autorisées

* enseignes : la pose des enseignes sera soumise à l'accord de l'architecte coordonnateur de la Z.A.C.

* les parties de bâtiments enterrées feront l'objet de mesures particulières d'étanchéité, la présence de la nappe phréatique étant à 1,50 mètres au dessous du terrain naturel.

Article ZA12 - Stationnement des véhicules

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Les parkings peuvent être enterrés.

Leur nombre doit correspondre à la grille des parkings ci-dessous :

Désignation	Nombre de places-parking
Habitation individuelle ou pavillon	2
Studio ou une pièce en collectif	1
Logement de 2 ou 3 pièces en collectif	1,2
Logement de 4 ou 5 pièces en collectif	1,4
Bureau, administration et secteur privé	1 / 15 m2
Restaurant	1 / pour 3 couverts
Commerce de détail	1 / 20 m2
Artisanat	1 / 25 m2

Article ZA13 - Espaces libres et plantations

* les espaces privatifs à l'arrière des bâtiments recevront au moins un arbre feuillu pour 100 m2 de surface libre

* les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées conformément au PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE (P.A.Z.)

Section III - Possibilité d'occupation du sol

Article Z414 - Possibilité maximale d'occupation du sol

La possibilité maximale d'occupation pour le secteur ZA est de 9000 m² de SHON.

Article Z415 - Dépassement du coefficient d'occupation su sol

Sans objet

