

ZONE UZ

CARACTERE DE LA ZONE

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Zone d'Aménagement Concerté « de la Plaine » à CLOUANGE, créée par délibération du Conseil Municipal en date du 06 Mars 1992 (approuvée le 20 Novembre 1992). Une modification de cette ZAC a été lancée en Juillet 2001 par la Communauté de Commune du Pays Orne-Moselle, maître d'ouvrage de la ZAC depuis Juin 2000, et à cette occasion est réalisée une mise en conformité avec la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

La loi SRU du 13 décembre 2000, entrée en vigueur le 1er avril 2001, intègre les ZAC dans les Plans Locaux d'Urbanisme (ex. Plan d'Occupation des Sols). Le règlement de la zone UZ est donc celui de la ZAC de la Plaine, et un plan de zonage (représentant l'intérieur de la ZAC, ces secteurs, et les règles d'aménagement) est annexé au PLU.

Cette zone est globalement destinée à recevoir les constructions à usage d'activités, ainsi que les équipements publics. Cependant une partie importante de la ZAC est difficilement constructible ou inconstructible, pour cause de problèmes de sol (remblais). Cette partie sera laissée en espace naturel paysager. La ZAC de la PLaine comprend les secteurs suivants :

- le secteur Za, à vocation de développement d'activités diverses (industries peu nuisantes, commerces et services) et d'équipements,
- le secteur Zb, destiné à rester un espace naturel paysager, en respectant le projet de « Fil Bleu le long de l'Orne » mené par l'EPML, et des équipements publics à vocation sportive (stade de football),

Les limites des différents secteurs figurent sur le plan de zonage de la ZAC de la Plaine au 1/2 000ème.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I - Rappels

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

En secteur UZa :

1. L'extension mesurée des constructions existantes lorsqu'elles ne sont pas autorisées dans les paragraphes ci-après.
2. Les constructions à usage :
 - hôtelier, ou de restauration,
 - d'équipement collectif,
 - de commerce,
 - d'artisanat,
 - de bureaux ou de services,
 - de stationnement,
 - industriel,
 - d'entrepôts commerciaux.
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

En secteur UZb :

1. Les équipements publics et notamment ceux ayant trait aux activités sportives et de loisirs, ainsi que les infrastructures liées à ces équipements.
2. Les parkings paysagers, et les constructions de faible importance liés aux utilisations et occupations du sol autorisées dans la zone.
3. Les voiries liées aux dessertes internes de la ZAC de la Plaine, et celles liées aux occupations et utilisations du sol autorisées dans les secteurs UZa et UZb.

III - Sont admises sous conditions

En secteur UZa :

1. Les constructions à usage :

- d'habitation 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, et que celles situées à moins de 100 mètres de l'axe de la RD 9 respectent les dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,
- les affouillements et exhaussements du sol, ainsi que les travaux divers, à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition qu'elles soient compatibles avec les activités présentes dans la zone, et avec les quartiers d'habitats environnants.

En secteur UZb :

- les affouillements et exhaussements du sol, ainsi que les travaux divers, à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone.

ARTICLE UZ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UZ 3 - ACCES ET VOIRIE

Aucune parcelle ne peut accéder directement sur la RD 9. Tous les accès individuels sur la RD 9 se font par l'accès collectif déjà édifié.

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 envisagées.
2. Le tracé des voies doit permettre une circulation aisée et sans manœuvre sur les voiries ouvertes au public. Toute installation ayant pour conséquence d'obliger à effectuer des opérations de chargement ou de déchargement sur la voie publique est interdite.

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 service 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 UZ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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 dans la mesure où la nature des effluents est compatible avec les caractéristiques du réseau.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau pourra être subordonnée à un pré-traitement et à la mise en place d'un dispositif de contrôle.

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.

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.

En fonction de la nature des activités, un traitement préalable (déshuileur, décanteur, ...) pourra être exigé avant évacuation dans le réseau des eaux pluviales collectées sur des zones souillées de parking, manutention, stockage ...

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

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

ARTICLE UZ 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

1. Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 35 mètres de l'axe de la RD 9, conformément à la marge de recul figurant au plan de zonage au 2000^{ème}.
2. Toute construction doit être implantée à 10 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies automobiles ouvertes à la circulation publique.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UZ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE LA PARCELLE

1. La distance comptée horizontalement en tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Néant.

ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL**En secteur UZa :**

1. L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de la superficie de la parcelle pour les activités commerciales et les entreprises du secteur tertiaire.
2. Pour les autres activités autorisées dans le secteur (artisanat, autres PME/PMI, ...), l'emprise au sol maximale est fixée à 60 % de la superficie de la parcelle.

En secteur UZb :

Pas de prescription.

ARTICLE UZ 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**En secteur UZa :**

1. La hauteur absolue de la construction projetée est fixée à 20 mètres, calculée à partir de la côte moyenne de nivellement des terrains avant aménagement ou terrassement par l'acquéreur.
2. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone.

En secteur UZb :

1. La hauteur absolue de la construction projetée est fixée à 6 mètres, calculée à partir de la côte moyenne de nivellement des terrains avant aménagement ou terrassement par l'acquéreur.

ARTICLE UZ 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'implantation des bâtiments, leur volumétrie et leur traitement architectural devront être soignés et étudiés en fonction des caractéristiques du site, notamment du projet de Fil Bleu le long de l'Orne, et des principales vues que l'on en aura.
3. L'expression architecturale des bâtiments sera résolument contemporaine et bannira tout pastiche de style ancien ou étranger à la région.
4. Les façades principales des bâtiments seront orientées sur le parking ou la voie de desserte, mais pas sur l'aire de stockage.

5. Les parties administratives et annexes des bâtiments d'entreprise (bureaux, locaux sociaux, logement du gardien, restaurant d'entreprise, locaux techniques annexes, ...) seront traités dans la composition d'ensemble du projet, soit en formant une entité volumétrique en harmonie avec le bâtiment principal, soit en y étant intégrées.

6. Les zones de dépôt ou de stockage seront placées en fond de parcelle et seront clairement définies sur les plans masse des projets. Ces zones devront être masquées depuis la RD 9 et la voie de desserte de la parcelle, par la disposition des bâtiments, des haies végétales ou le prolongement de certaines façades sous forme de clôtures.

7. Dans la mesure du possible les clôtures seront évitées sur l'avant des parcelles ; sinon elles seront, soit constituées des grilles discrètes laissant passer les vues, soit opaques et doublées d'une haie végétale côté rue.

8. Seules les enseignes relatives aux entreprises installées dans la zone seront acceptées ; à l'exclusion de toute autre forme de publicité. Ces enseignes devront s'inscrire en harmonie sur les bâtiments.

En secteur UZb :

1. L'aspect extérieur des constructions, infrastructures et superstructures autorisées dans le secteur devra permettre une bonne intégration paysagère dans le milieu naturel aménagé environnant. Il s'agira notamment de porter un réel soin aux vues obtenues depuis le sentier aménagé longeant l'Orne, et à celles obtenues depuis la RD 9.

ARTICLE UZ 12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être réalisé en dehors des voies publiques, ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules.

2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

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

En secteur UZa :

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement, de stockage ou d'évolution seront traitées en espace vert végétalisé, selon un schéma arrêté avec le maître d'ouvrage de la ZAC et joint au dossier de permis de construire.

2. Les espaces verts devront couvrir un minimum de 10 % de la surface de la parcelle.

3. Il sera prévu un arbre par tranche de 100 m² de stationnement et un arbre pour 100 m² d'espace vert. Les essences et l'emplacement des arbres pourront être imposés.

En secteur UZb :

1. Ce secteur fera l'objet d'un paysagement complet dans lequel devront s'intégrer les seules autres occupations du sol admises dans ce secteur. La cohérence avec le projet de « Fil Bleu le long de l'Orne », sera une priorité, de même que les vues depuis et sur la RD 9, ainsi que celles obtenue depuis et sur la zone constructible.
2. L'aménagement paysager sera réalisé sous le contrôle du maître d'ouvrage de la ZAC de la Plaine.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**ARTICLE UZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ARTICLE UZ 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.