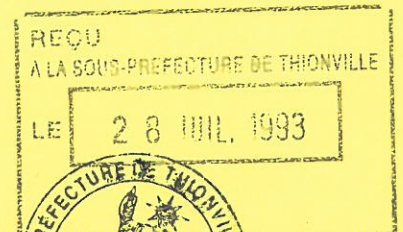


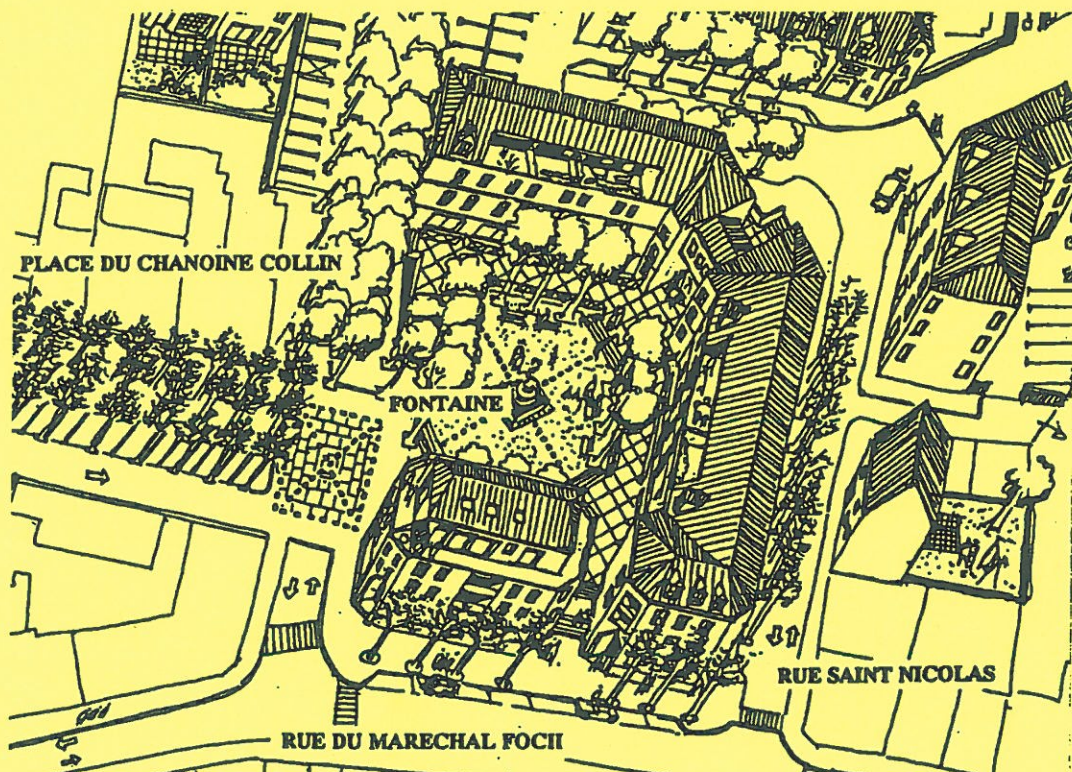
*Schmidt*

**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**

## **Chapitre 2**

### **Dispositions applicables à la zone ZB**

#### **Présentation de la zone et options d'aménagement**

La vocation de cette zone est l'habitat individuel et semi-collectif

#### **Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

##### *Article ZB1 - Occupations et utilisations du sol admises*

##### **ZB1.1 - 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.

##### **ZB1.2 - sont admises**

- \* les constructions à usage :
  - d'habitation et leurs dépendances
  - de stationnement
  - d'artisanat
  - de commerce et service
- \* 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

ZB1.3 - Sont admises sous conditions

- \* les constructions à usage de dépendance à condition qu'elles soient reliées au corps de bâtiment principal.

*Article ZB2 - Occupations et utilisations des sols interdites*

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article ZB1.

**Section II - Conditions de l'occupation du sol**

*Article ZB3 - Accès et voirie*

ZB3.1 - 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 cheminements piétons devront avoir au moins 2 mètres d'emprise

ZB3.2 - Accès

- \* ils doivent permettre l'intervention des véhicules de lutte contre l'incendie



*Article ZB4 - Desserte par les réseaux*

ZB4.1 - Eaux

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

ZB4.2 - 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

ZB4.3 - Electricité - Téléphone - Télédistribution

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

*Article ZB5 - Caractéristiques des terrains*

Néant

*Article ZB6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

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

*Article ZB7 - 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 ZB8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Néant

*Article ZB9 - Emprise au sol*

Néant

*Article ZB10 - Hauteur maximum des constructions*

\* la hauteur des constructions ne pourra excéder 1 niveau sur rez de chaussée à concurrence de 7 mètres à l'égout de toiture

\* 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

#### *Article ZB11 - Aspect extérieur des constructions*

- \* les rez de chaussée seront implantés à + ou - 50 cm du niveau fini de la voie

- \* la différence de hauteur entre deux constructions voisines ne sera pas supérieure à 1,50 mètres

- \* les constructions annexes seront attenantes à l'habitation principale

- \* les ouvrages de liaison entre deux constructions voisines sont recommandés (murets, tonnelles, etc ...)

- \* 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 devront avoir une hauteur minimum de deux mètres.

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

Les clôtures sur limites séparatives sont autorisées

- \* toitures :

Tous les types de toitures sont en principe autorisées, sous réserve d'acceptation du projet par l'architecte coordonateur de la Z.A.C.

#### *Article ZB12 - 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 définie 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 ZB13 - Espaces libres et plantations*

\* les aires privatives devant les constructions pourront recevoir au plus un arbre de haute tige feuillu, de telle façon qu'il laisse toute possibilité de stationnement et ne porte pas atteinte à la circulation des véhicules sur la voie publique

\* les espaces collectifs seront aménagés conformément aux documents graphiques

\* les surfaces libres de toute construction recevront au moins un arbre de haute tige pour 100 m2 non bâti. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre pour deux places.

### **Section III - Possibilité d'occupation du sol**

#### *Article ZB14 - Possibilité maximale d'occupation du sol*

La surface de plancher hors oeuvre nette autorisée est de 4000 m2

*Article ZF15 - Dépassement du coefficient d'occupation au sol*

Sans objet



