

VILLE DE FORBACH

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement de la ZAC Ville Haute

7^{ème} modification du P.L.U approuvée par D.C.M. du 10 Février 2011

DATES DE REFERENCE	
Date de référence	30.05.1980
Publication	13.09.1982
Approbation	04.09.1985

REVISION Approbation par D.C.M.	
7 juillet 1993	1
19 décembre 2003	2

MODIFICATION	
27 novembre 1997	1
31 janvier 2003	2
31 janvier 2003	3
20 septembre 2005	4
20 septembre 2007	5
26 juin 2009	6
10 Février 2011	7

MISE A JOUR	
10 janvier 2005	1

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	Page 3
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE LA ZAC	Page 7
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE ZA	Page 9
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE ZB	Page 15
CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE ZD	Page 21
CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE ZE	Page 27

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L 123.1 et R 123.21 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire couvert par le plan d'aménagement de zone (P.A.Z) établi pour la zone d'aménagement concerté à usage d'habitat, d'activités et d'équipements publics sur le secteur dit de "l'Espace Ville Haute" à FORBACH (Moselle). Il correspond à une partie du centre ville actuel constituée principalement par le terrain d'assise des anciennes usines ADT, transformé depuis sa cessation d'activités en pôle d'activités relativement anarchique. La présente modification fait suite à un besoin complémentaire d'utilisation des terrains situés sur la rue Poincaré au titre de logements, de bureaux, de commerces, de stationnements y afférant et de restructurations diverses. Il faut rappeler que la zone UA.ZBc faisait partie d'une seconde phase de réalisation de la ZAC.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1 - les dispositions du règlement se substituent :

. à celles du PLU de la commune de FORBACH, notamment en ce qui concerne la zone UAa2.

2.2 - S'AJOUTENT AUX REGLES PROPRES DU PAZ LES PRESCRIPTIONS PRISES AU TITRE DE LEGISLATIONS SPECIFIQUES CONCERNANT LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE AFFECTANT L'UTILISATION ET L'OCCUPATION DU SOL CREEES EN APPLICATION DE LEGISLATIONS PARTICULIERES ET QUI SONT REPORTEES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE "SERVITUDES" ET RECAPITULEES DANS LES ANNEXES DU PAZ.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent plan d'aménagement de zone est entièrement divisé en zones uniquement urbaines.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont complétées d'une zone ZE. Nous disposerons donc de:

- la zone ZA qui est réservée aux constructions à usage d'habitation du type collectif et à leurs dépendances.

- la zone ZB, qui est réservée aux constructions à usage d'habitation du type collectif, à leurs dépendances, aux activités sans nuisance liées aux entreprises artisanales et commerciales, aux services et aux logements qui y sont liés et aux équipements publics.
- la zone ZD, qui est réservée aux équipements publics d'infrastructures et de superstructures.
- la zone ZE, qui est réservée aux équipements privés d'infrastructures et de superstructures.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

(Article L.123.1) "Les règles et servitudes définies par un 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."

Les adaptations mineures sont instruites dans les conditions définies par l'article R.421.15, 3ème alinéa dont le texte est le suivant :

"Il instruit, au besoin d'office, les adaptations mineures au plan d'occupation des sols ou au document d'urbanisme en tenant lieu, aux prescriptions des règlements des lotissements ainsi qu'aux cahiers des charges des lotissements autorisés sous le régime en vigueur avant l'intervention du décret n° 77-860 du 26 juillet 1977, ou les dérogations aux dispositions réglementaires relatives à l'urbanisme ou aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol ainsi que, le cas échéant, les demandes de dérogation aux règles générales de construction."

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE ZA
--

La zone ZA correspond au secteur sud-est de la ZAC de l'"Espace Ville Haute", incluse dans le centre de l'agglomération de Forbach, au droit de l'Avenue de Spicheren et de la Rue Raymond-Poincaré. Ce secteur est réservé à l'habitat collectif et à leurs dépendances.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I - RAPPEL

SONT SOUMIS A AUTORISATION :

1. - Les clôtures
2. - Les installations et travaux divers (article R442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

II - SONT ADMIS

1. Les constructions à usage :

- d'HABITAT COLLECTIF

2. Les installations et travaux divers suivants :

- les AIRES DE JEUX ET DE SPORTS
- les AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC
- les JARDINS PRIVATIFS ET PUBLICS

3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

III - SONT ADMISES SOUS CONDITION :

- les CONSTRUCTIONS ANNEXES (GARAGES...), sous réserve qu'elles fassent partie d'un projet global de logements.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE****3.1. - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et de l'intensité du trafic.

3.2. - Voirie

a) La création de voies automobiles publiques ou privées communes ouvertes à la circulation publique est soumise à la condition que sa plate-forme ait une dimension minimale de 5 mètres (voir indications portées au P.A.Z.).

b) Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules de service publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

c) Des dispositions particulières concernant la réalisation de voiries secondaires et tertiaires mixtes pourront être prises, afin de permettre leur aménagement en cours urbaines.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1. Alimentation en eau**

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. Assainissement

Toute construction doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Les aménagements

CHAPITRE I - ZONE ZA

réalisés sur tout le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

4.3. Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les réseaux se feront en souterrain ou par tout autre moyen permettant une dissimulation optimale des réseaux de câbles.

Ils utiliseront des tracés permettant de se situer sous le domaine public.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les unités foncières seront prévues de telle sorte qu'aucune parcelle ne puisse se trouver inaccessible.

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

6.1. Toute construction doit être implantée selon les marges de recul portées au P.A.Z..

6.2. Les saillies ou retraits sur une marge de recul obligatoire pourront être autorisés dans la limite de la moitié de leur profondeur et du tiers de la longueur des façades.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE

7.1. Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

7.2. Toutefois, lorsque le terrain présente une façade sur rue supérieure à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. Le retrait par rapport à l'autre limite doit être en tout point (balcons, terrasses non couvertes et escaliers non compris) au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout, sans être inférieur à 3 mètres.

7.3. L'implantation sur la ou les limites séparatives est obligatoire lorsqu'il existe sur ces limites un ou deux pignons en attente.

7.4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques et équipements communaux.

CHAPITRE I - ZONE ZA

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1. Les constructions annexes seront accolées à la construction principale sauf pour regroupement de garages.

8.2. Aucune règle plus précise n'est donnée, cependant l'implantation des bâtiments principaux et annexes devra respecter les conditions de vie des habitants en ce qui concerne les vues et l'ensoleillement.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescriptions.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Les hauteurs des constructions sont celles indiquées au P.A.Z.. Elles sont imposées et doivent pouvoir, en ce qui concerne les secteurs à R+3+combles, permettre le marquage d'angles particuliers, par exemple. Elles n'excéderont cependant pas :

- 13 mètres, pour les secteurs à R+3 étages+combles
- 10 mètres, pour les secteurs à R+2 étages+combles
- 07 mètres, pour les secteurs à R+1 étage +combles

10.2. Dans tous les cas, elles devront être compatibles avec le groupe des constructions voisines.

10.3. La hauteur est calculée du niveau de la limite du domaine public-privé à l'égoût de toiture en tous points de la construction.

10.4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

10.5. Les annexes auront une hauteur respectant l'échelle du bâtiment principal sans pouvoir toutefois dépasser une hauteur de 4 mètres à l'égoût de toiture dans les conditions figurant au présent paragraphe 3.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR ET ENVIRONNEMENT

11.1. Les projets de construction devront être étudiés avec le souci de répondre à un parti architectural exprimé clairement dans le cadre du projet et tenant compte des meilleures conditions d'implantation des constructions par rapport au domaine public

CHAPITRE I - ZONE ZA

et aux constructions voisines, d'orientation et d'exposition, d'accès et de desserte, de continuité ou de discontinuité voulues avec l'environnement.

En façade sur rue, les éléments extérieurs comme balcon, loggia, escalier devront être intégrés physiquement au volume de la construction.

11.2. L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve du respect de prescriptions spéciales édictées pour le cas d'espèce si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, ainsi qu'à la conservation des paysages naturels.

11.3. Toitures - volume

Les toitures seront en général à 2 pans, avec faitage parallèle à l'axe de la voie. Des adaptations à cette règle seront possibles dans le cadre d'une volonté architecturale motivée.

Les toitures à plus de 2 pans seront autorisées lorsque la construction sera implantée de telle sorte que sa situation le demande (angle de rue, ...).

Les lucarnes sont autorisées si leurs dimensions, leurs formes, leurs volumes sont compatibles avec les caractéristiques de la toiture du bâtiment.

Les toitures-terrasses sont autorisées à condition de ne constituer qu'une partie mineure de la couverture de la construction ou de faire partie d'une volonté clairement exprimée.

11.4. Les matériaux devront s'harmoniser avec ceux des constructions voisines.

11.5. Les clôtures sont autorisées

11.6. Implantation des bâtiments par rapport au terrain naturel

Les garages collectifs pourront être enterrés ou semi-enterrés. Cependant aucune construction ne possèdera de rez-de-chaussée se situant à plus de 1,50 mètres par rapport au niveau le plus bas du terrain au droit de la limite de propriété du domaine public.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées communes

12.2. Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

Une place de stationnement, par tranche de 70 m² de planchers hors-œuvre nets, avec un minimum d'une place par logement.

CHAPITRE I - ZONE ZA

12.3. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain d'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra se libérer de cette obligation, soit:

- en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Le constructeur doit apporter la preuve qu'il dispose du terrain et qu'il l'aménagera à l'usage prévu;
- en acquérant des places dans un parc privé voisin. Dans cette hypothèse, le constructeur doit apporter la preuve de l'acquisition des places ou celle qu'il détiendra des places dans un parc de stationnement en cours de construction. Dans ce cas également, la condition de proximité (<300 mètres) est requise;
- en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation (30 ans minimum);
- en versant une participation fixée par l'organisme délibérant de la Collectivité, conformément aux dispositions de la Loi n° 76-1285 du 31 Décembre 1976 (Code de l'Urbanisme, article 421-3), du Décret n° 77-739 du 7 Juillet 1977, de la Circulaire n° 78-163 du 29 Décembre 1978.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les espaces non utilisés pour les constructions, les voies, les aires de stationnement, doivent être plantés ou aménagés.

13.2. Des plantations seront prévues sur toute aire privée ou publique de stationnement de véhicules d'une contenance supérieure à 10 véhicules. Un arbre de haute tige sera planté pour 80 m² d'aire de stationnement.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les Surfaces Hors Oeuvre Nettes (S.H.O.N.) maximales construites sur la zone ZA seront de 5 500 m².

ARTICLE 15 - DEPASSEMENT DE CES SURFACES

Pas de prescriptions.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE ZB

La zone ZB correspond à quatre secteurs de la ZAC de " l'Espace VILLE HAUTE ". Elle est réservée aux constructions à usage d'habitation du type collectif, à leurs dépendances, à celles à usage d'équipements publics, ainsi qu'à celles à usage d'activités non nuisantes du type commercial, tertiaire et artisanal. Deux de ces secteurs se situent sur la Rue Nationale (ZBa et ZBb), un autre sur la Rue R. Poincaré (ZBc) et un dernier sur l'Avenue de Spicheren(ZBd).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I. RAPPEL

SONT SOUMIS A AUTORISATION :

1. Les clôtures
2. Les installations et travaux divers (article 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

II. SONT ADMIS :

1. Les constructions à usage :
 - d'HABITAT COLLECTIF
 - d'ACTIVITES
 - d'EQUIPEMENTS PUBLICS

2. Les installations et travaux divers suivants :
 - les AIRES DE JEUX ET DE SPORTS
 - les AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC
 - les JARDINS PRIVATIFS ET PUBLICS

3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

III. SONT ADMISES SOUS CONDITION

- les CONSTRUCTIONS ANNEXES (GARAGES, ...), sous réserve qu'elles fassent partie d'un projet global.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et de l'intensité du trafic.

3.2. - Voirie

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules de service publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. Assainissement

Toute construction doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Les aménagements réalisés sur tout le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

. Eaux résiduelles industrielles

CHAPITRE II - ZONE ZB

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

4.3. Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les réseaux se feront en souterrain ou par tout autre moyen permettant une dissimulation optimale des réseaux de câbles.

Ils utiliseront des tracés permettant de se situer sous le domaine public.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les unités foncières seront prévues de telle sorte qu'aucune parcelle ne puisse se trouver inaccessible.

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

6.1. Toute construction doit être implantée à l'alignement du domaine public .

6.2. Les saillies ou retraits par rapport à l'alignement du domaine public pourront être autorisés dans la limite de la moitié de leur profondeur et du tiers de la longueur des façades.

6.3. Des exceptions pourront être acceptées dans le cadre d'adaptation d'accès techniques.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE

7.1. La construction le long des limites séparatives de l'unité foncière qui touchent une voie est autorisée.

7.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point (balcons, terrasses non couvertes et escaliers non compris) à une distance égale à $L = H/2$ avec un minimum de 3 mètres.

7.3. L'implantation sur la ou les limites séparatives est obligatoire lorsqu'il existe sur ces limites un ou deux pignons en attente.

7.4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques et équipements communaux.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1. Les constructions annexes sont autorisées.

8.2. Aucune règle plus précise n'est donnée, cependant l'implantation des bâtiments principaux et annexes devra respecter les conditions de vie des habitants en ce qui concerne les vues et l'ensoleillement.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescriptions.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Les hauteurs des constructions sont celles indiquées au P.A.Z., mesurées à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Est considéré comme attique un dernier étage en retrait de 3,00 mètres par rapport au nu courant de la façade sur rue. Cependant, il est autorisé un recul de façade en attique en fond de parcelle d'une distance entre 1.50 mètres et 3.00 mètres.

Les hauteurs n'excéderont cependant pas :

- 23 mètres, pour le secteur à R+6 étages+combles
- 20 mètres, pour les secteurs à R+5 étages+combles ou R+5 en attique
- 17 mètres, pour les secteurs à R+4 étages+combles ou R+4 en attique
- 14 mètres, pour les secteurs à R+3 étages +combles ou R+3 en attique
- 12 mètres, pour les secteurs à R+2 étages +combles ou R+2 en attique

10.2. Dans tous les cas, elles devront être compatibles avec le groupe de constructions voisines. Leurs déterminations feront l'objet de définitions particulièrement précises sur le secteur ZBc.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR ET ENVIRONNEMENT

11.1. Les projets de construction devront être étudiés avec le souci de répondre à un parti architectural exprimé clairement dans le cadre du projet et tenant compte des meilleures conditions d'implantation des constructions par rapport au domaine public et aux constructions voisines, d'orientation et d'exposition, d'accès et de desserte, de continuité ou de discontinuité voulues avec l'environnement.

Les façades sur rue demanderont un soin tout particulier : entre autres les escaliers seront intégrés au volume de la construction.

CHAPITRE II - ZONE ZB

11.2. L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve du respect de prescriptions spéciales édictées pour le cas d'espèce si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, ainsi qu'à la conservation des paysages naturels.

11.3. Toitures - volume

Les toitures seront en général à 2 pans, avec faîtage parallèle à l'axe de la voie. Des adaptations à cette règle seront possibles dans le cadre d'une volonté architecturale motivée.

Les toitures à plus de 2 pans seront autorisées lorsque la construction sera implantée de telle sorte que sa situation le demande (angle de rue, ...).

Les lucarnes sont autorisées si leurs dimensions, leurs formes, leurs volumes sont compatibles avec les caractéristiques de la toiture du bâtiment.

Les toitures-terrasses sont autorisées.

11.4. Les matériaux devront s'harmoniser avec ceux des constructions voisines.

11.5. Les clôtures sont autorisées

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées communes

12.2. Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

HABITAT: - Une place de stationnement sur site, par tranche de 70 m² de plancher hors-oeuvre net, avec un minimum d'une place par logement.

ACTIVITE: -Tertiaire: Deux places de stationnement sur site par tranche de 70 m² de surface hors-oeuvre nette

- Commerciale: Une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de vente

- Artisanale: Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publics.

- Hôtellerie: Une place de stationnement pour 2 chambres

EQUIPEMENTS PUBLICS : dito ci-dessus ACTIVITE TERTIAIRE

13.3. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain d'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra se libérer de cette obligation, soit:

CHAPITRE II - ZONE ZB

- en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Le constructeur doit apporter la preuve qu'il dispose du terrain et qu'il l'aménagera à l'usage prévu;
- en acquérant des places dans un parc privé voisin. Dans cette hypothèse, le constructeur doit apporter la preuve de l'acquisition des places ou celle qu'il détiendra des places dans un parc de stationnement en cours de construction. Dans ce cas également, la condition de proximité (300 mètres) est requise.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les espaces non utilisés pour les constructions, les voies, les aires de stationnement, doivent être plantés ou aménagés.

13.2. Des plantations seront prévues sur toute aire privée ou publique de stationnement de véhicules d'une contenance supérieure à 10 véhicules. Un arbre de haute tige sera planté pour 80 m² d'aire de stationnement.

13.3. La règle énoncée ci-dessus ne s'applique pas aux parcs de stationnement aériens implantés sur dalles.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les Surfaces Hors Oeuvre Nettes (S.H.O.N.) maximales construites sur les zones ZB seront de : 45 000 m², soit :

- 4 500 m² sur le secteur ZBa (1 400 m² de commerce et 3 100 m² de logements)
- 10 000 m² sur le secteur ZBb (3 000 m² de commerce-bureau et 7 000 m² de logements)
- 17 500 m² sur le secteur ZBc (commerces, logements, tertiaire et artisanat)
- 13 000 m² sur le secteur ZBd (commerces, logements, tertiaire et artisanat)

ARTICLE 15 - DEPASSEMENT DE CES SURFACES

Néant

CHAPITRE III- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE ZD

La zone ZD correspond à une zone réservée à des équipements publics d'infrastructure et de superstructure. S'y inscrit déjà le bâtiment de France Télécom sur un secteur ZDb, les secteurs ZDc étant réservés à l'aménagement de parcs de stationnement et le ZDa, à celui de l'espace public de la Rue Nationale et celui situé au Nord-Est du bâtiment de France Télécom.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I - RAPPEL

SONT SOUMIS A AUTORISATION

1. - Les clôtures
2. - Les installations et travaux divers (article R 442.1 et suivants du C.U.)

II - SONT ADMIS

1. - Les constructions à usage :

- de BATIMENTS PUBLICS à la condition que leurs usages soient liés au fonctionnement de la zone ou de la Commune.

- d'HABITATION exclusivement destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements (et services généraux de la zone).

- de STATIONNEMENT DE VEHICULES

Les constructions et aires à usage de stationnement de véhicules nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone.

2. - Les installations et travaux divers dans les conditions suivantes :

Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R 442.1 à 13 du Code de l'Urbanisme s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**I - RAPPEL**

Néant

II - SONT INTERDITES, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE****3.1 - ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2 - VOIRIE

a) La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions d'accès et d'utilisations précédemment citées.

b) Voies en impasse

Qu'elles soient publiques ou privées, ces voies doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de tourner et de manoeuvrer. Leurs caractéristiques sont fixées dans chaque cas par le Maître d'ouvrage, en accord avec les services de sécurité et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - ASSAINISSEMENT

. Eaux usées et vanes

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées.

. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

6.1 Toutes constructions, installations ou dépôts doivent être implantés suivant les indications portées au règlement graphique du P.A.Z..

6.2. Les extensions et transformations mesurées des bâtiments existants sont autorisées sous réserve qu'elles respectent les règles appliquées au bâtiment principal.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'une superficie maximale de 20 m² nécessaires au bon fonctionnement de la zone ou de la Commune.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - MARGES LATERALES ET MARGES DE FOND DE PARCELLE

Toute construction, installation ou dépôt doit être en tout point à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres ou implantée en mitoyenneté.

CHAPITRE III - ZONE ZD

Une distance supérieure peut être exigée, si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

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

8.1 - Les constructions non contiguës doivent respecter en tout point une distance minimale de 5 mètres les unes par rapport aux autres.

8.2 - Une distance supérieure peut être imposée pour les constructions nouvelles si les conditions de sécurité en matière d'incendie l'exigent.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescriptions.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - HAUTEURS RELATIVES

a) face à l'alignement d'une voie publique ou privée commune ouverte à la circulation publique, la hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas excéder sa distance à l'alignement opposé.

b) par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière, la hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas excéder deux fois sa distance à la (ou aux) limite (s) qui ne jouxte (nt) pas la construction.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'une superficie maximale de 20 m² nécessaires au bon fonctionnement de la zone ou de la Commune.

10.2 - HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres entre le point le plus élevé du terrain naturel au droit du polygone d'implantation et l'égout des toitures. Des adaptations mineures à cette règle seront possibles dans le cadre d'une volonté architecturale motivée.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Les projets de construction devront être étudiés avec le souci de répondre à un parti architectural exprimé clairement dans le cadre du projet et tenant compte des meilleures conditions d'implantation des constructions par rapport au domaine public

CHAPITRE III - ZONE ZD

et aux constructions voisines, d'orientation et d'exposition, d'accès et de desserte, de continuité ou de discontinuité voulues avec l'environnement.

En façade sur rue, les éléments extérieurs comme balcon, loggia, escalier devront être intégrés physiquement au volume de la construction.

11.2. L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve du respect de prescriptions spéciales édictées pour le cas d'espèce si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, ainsi qu'à la conservation des paysages naturels.

11.3. Toitures - volume

Les toitures seront en général à 2 pans, avec faîtage parallèle à l'axe de la voie. Des adaptations à cette règle seront possibles dans le cadre d'une volonté architecturale motivée.

Les toitures à plus de 2 pans seront autorisées lorsque la construction sera implantée de telle sorte que sa situation le demande (angle de rue, ...).

Les lucarnes sont autorisées si leurs dimensions, leurs formes, leurs volumes sont compatibles avec les caractéristiques de la toiture du bâtiment.

Les toitures-terrasses sont autorisées à condition de ne constituer qu'une partie mineure de la couverture de la construction ou de faire partie d'une volonté clairement exprimée.

11.4. Les matériaux devront s'harmoniser avec ceux des constructions voisines.

11.5. Les clôtures sont autorisées

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de voies publiques ou privées communes

12.2 - Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

Sans objet pour les parcs de stationnement proprement-dits

A adapter suivant les utilisations et occupations admissibles sur la zone.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Les espaces non utilisés pour les constructions, les voies, les aires de stationnement, doivent être plantés ou aménagés .

CHAPITRE III - ZONE ZD

13.2. Des plantations seront prévues sur toute aire privée ou publique de stationnement de véhicules d'une contenance supérieure à 10 véhicules. Un arbre de haute tige sera planté pour 6 places de stationnement.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les Surfaces Hors-Oeuvre nettes (S.H.O.N) maximales construites sur la zone seront de :
10 000 m² qui ne peuvent se situer que sur le secteur ZD b

ARTICLE 15 - DEPASSEMENT DE CES SURFACES

Néant.

CHAPITRE IV - ZONE ZE

CHAPITRE IV- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE ZE

La zone ZE correspond à une zone réservée à des équipements privés d'infrastructure et de superstructure. S'y inscrit le parc de stationnement situé en extrémité Sud-Ouest de la ZAC

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

I - RAPPEL

SONT SOUMIS A AUTORISATION

1. - Les clôtures
2. - Les installations et travaux divers (article R 442.1 et suivants du C.U.)

II - SONT ADMIS

1. - Les constructions à usage :

- de **BATIMENTS PUBLICS** à la condition que leurs usages soient liés au fonctionnement de la zone ou de la Commune.

- de **STATIONNEMENT DE VEHICULES**

Les constructions et aires à usage de stationnement de véhicules nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone.

2. - Les installations et travaux divers dans les conditions suivantes :

Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R 442.1 à 13 du Code de l'Urbanisme s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone.

CHAPITRE IV - ZONE ZE

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - RAPPEL

Néant

II - SONT INTERDITES, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - ACCES

Sans objet

3.2 - VOIRIE

Sans objet

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Sans objet

4.2 - ASSAINISSEMENT

. Eaux usées et vannes

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute installation nouvelle qui engendre des eaux usées.

. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Aucune règle ne s'applique aux seuls équipements autorisés d'une superficie maximale de 20 m² nécessaires au bon fonctionnement de la zone ou de la Commune.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction ou installation autorisée, parce que liée au bon fonctionnement de la zone ou de la Commune, doit être en tout point implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres ou implantée en mitoyenneté.

Une distance supérieure peut être exigée, si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

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

8.1 - Les constructions non contiguës doivent respecter en tout point une distance minimale de 5 mètres les unes par rapport aux autres.

8.2 - Une distance supérieure peut être imposée pour les constructions nouvelles si les conditions de sécurité en matière d'incendie l'exigent.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescriptions.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**10.1 - HAUTEURS RELATIVES**

CHAPITRE IV - ZONE ZE

Aucune règle ne s'applique aux seuls équipements autorisés d'une superficie maximale de 20 m² nécessaires au bon fonctionnement de la zone ou de la Commune.

10.2 - HAUTEUR ABSOLUE

voir ci-dessus.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Sans objet.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Néant .

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces utilisés autorisés au seul titre des aires de stationnement privées doivent être plantés et aménagés .

Un arbre de haute tige sera planté pour 8 emplacements de stationnement.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE 15 - DEPASSEMENT DE CES SURFACES

Néant.