

DEPARTEMENT DE MOSELLE

COMMUNE DE ROMBAS

# PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

6<sup>ème</sup> MODIFICATION

## 4 - Règlement



**l'Atelier des Territoires**

BUREAU D'ETUDES

57000 METZ  
Tél : 03.87.63.02.00

Approbation de la modification par DCM du 16/12/2010

# REGLEMENT P.O.S.

Pages

## **TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES**

Article 1.	Champ d'application territorial du P.O.S.	2
Article 2.	Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	2
Article 3.	Division du territoire en zones	3
Article 4.	Adaptations mineures – Immeubles bâtis existants reconstruction après sinistre	4

## **TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

	Dispositions applicables à la zone UAA	6
	Dispositions applicables à la zone UA	16
	Dispositions applicables à la zone UB	27
	Dispositions applicables à la zone UL	36
	Dispositions applicables à la zone UX	43
	Dispositions applicables à la zone UYb	50

## **TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

	Dispositions applicables à la zone INA	57
	Dispositions applicables à la zone INAX	66
	Dispositions applicables à la zone II NA	74
	Dispositions applicables à la zone ND	77

## **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

### **ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU POS**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Commune de ROMBAS représenté sur les divers plans de zonage.

Il résulte :

- de l'approbation de la révision du POS prescrite par DCM du 12/09/1990, approuvée le 28/02/2002 pour la totalité du territoire communal à l'exception du périmètre des ZAC de VILLERS LES ROMBAS et de DERRIERE VILLERS désormais achevées et du périmètre soumis à la ZAC intercommunale de la Plaine.
- de l'approbation de la modification du POS approuvée le 28/02/2002, portant sur le périmètre des ZAC de VILLERS LES ROMBAS et de DERRIERE VILLERS désormais achevées et du périmètre soumis à la ZAC intercommunale de la Plaine.
- de la présente modification.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1°- Les articles L111-9, L 111-10, L 421-4, R 111-1, R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21 du code de l'urbanisme.

2°- Les servitudes d'utilité publique existantes ou à créer, s'appliquant sur le territoire communal concerné.

3°- les règlements des lotissements approuvés depuis moins de 10 ans, quand leurs prescriptions sont plus contraignantes que celles du PLU suivant les conditions d'application de la loi n° 86.13 du 6 janvier 1986 et de l'article L.315-2-1 du code de l'urbanisme.

4°- Sont en outre reportés, pour information, sur les plans de zonage :

- Le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Plaine, qui correspond à la zone UYb du POS
- Les périmètres des secteurs concernés par les prescriptions d'isolement acoustique en application de l'article 13 de la loi du 31/12/1992 relative à la lutte contre le bruit.
- Les périmètres du plan de prévention des risques de mouvements de terrain.
- Les périmètres des secteurs concernés par les risques d'inondation
- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de Préemption Urbain

## ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par la révision et la modification du POS de ROMBAS est divisé en zones urbaines et naturelles :

### ZONES URBAINES :

Les zones urbaines dans lesquelles les capacités des équipements existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Elles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ».

Les règles particulières applicables à chacune de ces zones sont regroupées sous le titre II du présent règlement.

Il s'agit des zones suivantes :

- **Zone UAA** couvrant le centre ville historique. Elle comprend un secteur UApm correspondant à un secteur de plan masse.
- **Zone UA** couvrant le centre ville actuel. Elle comprend un secteur UApm correspondant à un secteur de plan masse.
- **Zone UB** couvrant les quartiers périphériques du centre ville, destinés principalement à l'habitat. Elles comprennent des secteurs UBa et UBb définis par des règles de hauteur particulières et un secteur UBc couvrant les cités ouvrières.
- **Zone UL** couvrant le domaine sportif et de loisirs du Fond Saint Martin.
- **Zone UX** couvrant les zones d'activités.
- **Zone UYb** couvrant une partie de la ZAC intercommunale de CLOUANGE, ROSSELANGE et ROMBAS

### ZONES NATURELLES :

Les zones naturelles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ».

Il s'agit des zones suivantes :

- **Zone INA**, zone d'urbanisation future réservée principalement à l'habitat, pouvant être urbanisée dans le cadre du POS.  
Cette zone INA comprend un secteur INAA compris entre l'emprise de la future voie rapide VR 52 et la RN 52
- **Zone INAx**, zone d'urbanisation future réservée aux activités économiques, pouvant être urbanisée dans le cadre du POS. Elle comprend un secteur INAXa correspondant à la zone d'activité communale sise au droit de la RN 52.
- **Zone IINA**, réservée pour l'urbanisation future, après évolution du POS.

- **Zone ND** couvrant des zones à protéger pour des motifs d'environnement, comportant un secteur NDa lié à la présence d'une activité agricole dont le maintien est toléré.

NB : Ces zones et secteurs peuvent être concernés partiellement par :

- des risques de glissements de terrain répertoriés par des sigles « mt1 » et « mt2 »,
- des risques d'affaissements miniers, reportés sur la cartographie GEODERIS en annexes du P.O.S.,
- des risques d'inondation repérés par un indice « i »(ex. :Ndi)
- des couloirs de bruits,
- des espaces boisés classés (sauf sous les couloirs de ligne électrique, ni à moins de 15 mètres de part et d'autre des voies, nonobstant le graphique).

Pour plus de renseignements, se reporter notamment aux plans de zonage et aux annexes du plan d'occupation des sols.

Sont en outre reportés sur les plans de zonage les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, repérables par un petit quadrillage comportant le numéro de l'opération, ainsi que les espaces boisés classés, repérables par un cercle dans un quadrillage.

## **ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES - IMMEUBLES BATIS EXISTANTS - RECONSTRUCTION APRES SINISTRE**

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"* (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Ces adaptations mineures doivent être motivées, ne peuvent porter que sur les articles 3 à 13 de chaque règlement de zone et sont exclusives de tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

2°- *"Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant, n'est pas conforme aux prescriptions" (règles édictées par le présent règlement) "le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble"*(article R 111-19 du Code de l'Urbanisme).

3°- La reconstruction à l'identique des immeubles existants après sinistre est autorisée, nonobstant les règles applicables du présent POS.

**TITRE II :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

**- ZONE UAA**

**- ZONE UA**

**- ZONE UB**

**- ZONE UL**

**- ZONE UX**

**- ZONE UYb**

# ZONE UAA

## INTRODUCTION

### 1 - DELIMITATION DU PERIMETRE

La zone UAA couvre le centre-ville historique.

Elle est délimitée :

- A l'Ouest par le pied de la côte de Choque
- A l'Est par le centre ville actuel
- Au Nord par la rue Aunette
- Au sud par la rue de Verdun et l'impasse des Tilleuls

### 2 - CARACTERE DE LA ZONE UAA

*Nota bene : Le caractère de la zone UAA défini ci-après constitue un rappel du rapport de présentation et le précise ; les indications, recommandations ou critères permettant de comprendre la typologie urbaine et l'évolution urbaine de la zone n'ont aucune portée normative, les contraintes juridiques résultant uniquement des règles définies au paragraphe "Dispositions réglementaires applicables" à la zone UAA.*

La zone UAA se caractérise par la densité du bâti, l'implantation des constructions en principe à l'alignement en continu, et la particularité architecturale des bâtiments.

L'objectif principal est de conserver l'image de centre ancien, tout en permettant à cette zone de développer son attractivité.

La zone UAA comprend :

- le secteur UAApm correspondant à un secteur de plan masse (voir plan n°3 annexé au présent règlement ).

***NB** : Cette zone et ce secteur peuvent être concernés partiellement par des risques de glissements de terrain répertoriés par des graphismes « mt1 » (risques majeurs), pour une faible partie et « mt2 » (risques moindres).*

*Des dispositions particulières sont applicables à ces secteurs conformément à l'arrêté préfectoral n° 92.016 du 05.08.1992, consultable en annexe du plan d'occupation des sols (pièce n°14)*

*Elle est également concernée par des mesures particulières dans les couloirs de bruits, consultables en annexe du plan d'occupation des sols(pièce n°13).*

# ZONE UAA

## DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UAA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Rappel :

*L'édification ou la modification des clôtures sur rue est soumise à déclaration préalable.*

**PRINCIPE :**

**Toutes les occupations et utilisations du sol sont admises**, sauf celles interdites à l'article UAA 2.

Rappel :

*Cependant les occupations et utilisations du sol admises restent soumises notamment 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."*

#### ARTICLE UAA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**PRINCIPE :**

Sont expressément interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1- La création, l'extension ou l'agrandissement de toute occupation ou utilisation du sol à destination agricole.
- 2- La création, l'extension ou l'agrandissement de toute occupation ou utilisation du sol à destination d'activités industrielles soumises à déclaration ou autorisation au titre de la législation sur la protection de l'environnement (installations classées).
- 3- La création, l'extension ou l'agrandissement de carrières.
- 4- La réalisation de tous affouillements et exhaussements du sol non liés à un projet de construction ou d'installation admis dans la zone.
- 5- Les dépôts de vieux matériaux, ferrailles, détritiques, etc.

- 6- Les installations et constructions liées à l'exploitation de camping ou stationnement de caravanes soumises aux dispositions des articles L 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UAA 3 : ACCES ET VOIRIE

#### 1 : ACCES

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès direct, ou au travers d'autres propriétés, à une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale, répondant aux normes suivantes :

- Largeur minimale de 3,5 mètres.
- Une largeur plus importante pourra être exigée chaque fois qu'elle sera nécessaire pour satisfaire aux règles de protection civile, défense incendie, brancardage, ramassage des ordures et tout autre service public, au vu des caractéristiques du projet.

Pour des raisons de sécurité, les accès (automobile) sur la voie publique peuvent être limités à un seul par propriété. Les accès devront être positionnés dans le respect de la sécurité des usagers des voies publiques et celles des usagers de ces accès.

#### Rappel :

*En toute hypothèse, l'article R 111-5 et R 111-6 du Code de l'Urbanisme s'applique :*

#### R111-5 :

*« Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, 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 ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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 ».*

#### R111-6 :

*« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :*

*a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;*

*b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.*

*Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.*

*L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.*

*Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ».*

## 2 : VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une **voirie suffisante**. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert.

Les **voies en impasse** ouvertes à la circulation automobile doivent être **aménagées à leur extrémité** pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, etc., de se retourner.

Le cheminement piéton doit toujours être assuré.

## ARTICLE UAA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1 : EAU

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

### 2 : ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses **eaux usées** par des canalisations souterraines **raccordées aux réseaux publics d'assainissement**.

### 3 : EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales pourront être rejetées dans le réseau public existant, s'il est de capacité suffisante.

Dans le cas contraire, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

#### 4 : ELECTRICITE, TELEPHONE et TELEDIFFUSION

Les réseaux et branchements devront être réalisés de préférence en souterrain pour permettre la meilleure dissimulation possible de ces réseaux et branchements.

Rappel :

*TOUTEFOIS, pour l'application des dispositions des paragraphes 1, 2, 3 et 4, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux.*

*Il est également rappelé que s'applique l'article L.111-4 du Code de l'Urbanisme disposant : « Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies...»*

#### **ARTICLE UAA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

#### **ARTICLE UAA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**PRINCIPE :**

Les constructions ou installations admises doivent être implantées à l'**alignement** des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

Les constructions principales situées en deuxième ligne sont interdites.

**EXCEPTIONS :**

- En cas de bâtiments voisins existants, non implantés à l'alignement de la voie, les constructions futures s'implanteront :

- soit à l'alignement des bâtiments voisins pour constituer avec ceux-ci une perspective monumentale,
- soit, en l'absence d'alignement des bâtiments voisins, à un recul au plus équivalent à celui de la façade la plus éloignée des bâtiments immédiatement limitrophes, dans un but de meilleure intégration architecturale.

- Des prescriptions de recul autres pourront être imposées pour des mesures de sécurité ou dans un but de meilleure intégration architecturale dans les courbes, à l'angle de deux rues, dans les pentes de rues marquées ou dans les étranglements des voiries existantes.
- Les garages et annexes (remise, abri de jardin...) sont autorisés en deuxième rang à l'arrière du bâtiment principal.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

- Dans le secteur UAApm :

La façade des constructions est à implanter à l'intérieur d'une bande de 2 m. figurant sur le plan n°3 (plan de masse du secteur UAApm en annexe du POS).

## **ARTICLE UAA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **PRINCIPE :**

- Les constructions ou installations admises devront s'implanter de limite séparative à limite séparative, aboutissant sur voie.
- Par rapport aux autres limites séparatives, les constructions ou installations admises pourront s'implanter librement.

### **EXCEPTIONS :**

- A l'arrière d'un rang bâti, les constructions et installations admises pourront s'implanter librement par rapport aux limites séparatives. En cas de retrait, un recul minimal de 3 mètres devra être respecté.
- Le long des rues de la Victoire, Saint Mihiel et de la Paix présentant actuellement une discontinuité marquée, les constructions et installations admises devront s'implanter sur une limite séparative au moins et pourront se reculer de l'autre limite en respectant un recul minimal de 3 m, de manière à assurer une transition entre bâti continu et diffus.
- Des prescriptions d'implantation autres pourront être imposées pour des configurations particulières de parcelles (à l'angle de deux rues...).
- Les piscines seront implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives.
- Dans le secteur UAApm, à l'intérieur des polygones figurant sur le plan n°3:
  - les constructions seront implantées obligatoirement sur au moins une limite séparative aboutissant sur rue.
  - les autres façades du bâtiment, si elles ne jouxtent pas la limite séparative, devront être implantées de façon à ce que la distance horizontale qui sépare

tous points du bâtiment de la limite séparative qui en est la plus proche soit au moins égale au 1/3 de la hauteur sous égout comptée depuis le terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à 1,90 m.

## **ARTICLE UAA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

### **PRINCIPES :**

1 - Sur une même propriété, en front de rue, les constructions et installations admises s'implanteront en continuité.

2 - A l'arrière d'un front bâti, les constructions et installations admises s'implanteront librement les unes par rapport aux autres.

### **EXCEPTIONS :**

- A l'angle de deux rues sur une même propriété, les constructions en front de rue pourront être non contiguës. Dans ce cas, elles devront être distantes d'au moins 3 mètres.

- Dans le secteur UAApm :

- Lorsqu'elles ne sont pas accolées, la distance qui sépare deux constructions doit être au moins égale à 4 m.
- Les garages et annexes telles que remises, abris de jardins, seront obligatoirement accolés au bâtiment principal.

## **ARTICLE UAA 9 : EMPRISE AU SOL**

### Définition :

*L'emprise au sol d'une construction ou installation s'entend par la projection verticale sur le sol des bâtiments, y compris de leurs saillies.*

### **PRINCIPE :**

Il n'est **pas** imposé de **prescription particulière** en la matière.

### **EXCEPTION :**

Dans le secteur UAApm :

Les bâtiments doivent être édifiés à l'intérieur des polygones d'implantation des constructions prévus à cet effet sur le plan n°3

## **ARTICLE UAA 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

### Définition :

*La hauteur sera appréciée au niveau de l'égout du toit, par rapport au terrain naturel à l'aplomb de tout point de l'égout.*

## **PRINCIPE :**

En aucun cas, la hauteur des constructions et installations admises ne devra excéder R+2 sous égout, les combles pouvant accueillir un niveau de plancher.

Pour les garages et constructions annexes isolés, la hauteur maximale hors tout de la construction ne pourra excéder 4.5 mètres. Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation de la construction.

## **ARTICLE UAA 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### Rappel :

*Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables :*

*"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."*

**Pour le moins, les constructions et installations admises respecteront les principes suivants :**

### **1°- Dans la zone UAA :**

- Les constructions nouvelles ainsi que les reconstructions, surélévations, agrandissements ou transformations d'immeubles, devront s'apparenter au caractère du tissu existant, tant par leur implantation, leur proportion, leur volume, leur orientation, le sens du faîtage, la forme des ouvertures, les éléments architecturaux utilisés à l'époque et leur traduction actuelle, la pente de la toiture, leur enduit ou parement, que par la nature des matériaux de couverture.
- La pente du toit sur rue se situera obligatoirement entre 45 % et 70 %. Néanmoins, concernant les toitures des annexes et garages, les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.
- La faîtière et les versants de bâtiment à réaliser ou à modifier seront ceux de l'état existant ou parallèle à la rue.
- Les fenêtres plus larges que hautes, les portes métalliques nues, les volets roulants à caisson extérieur et la suppression de volets bois sont interdits.
- L'accès aux locaux d'habitation se fera obligatoirement au rez-de-chaussée.
- Les constructions annexes et garages visibles de la rue devront être traités avec le même caractère que les constructions principales.

## **2°- Dans le secteur UAApm :**

### **Formes et volumes**

- Les toitures seront obligatoirement à deux pans, sauf pour les maisons d'angle et celles situées aux extrémités de la voie projetée qui pourront avoir trois pans et plus.
- La faîtière sera parallèle à la voie de desserte.
- La pente de la toiture se situera obligatoirement entre 45 et 70 %. Néanmoins, concernant les toitures des annexes et garages, les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.
- Les balcons et terrasses sur rue sont interdits.
- Les combles aménagés ne doivent pas donner à la construction l'apparence d'avoir un étage supplémentaire.
- Les percements seront verticaux, c'est-à-dire plus hauts que larges. Le présent alinéa ne s'applique pas aux portes de garages.
- L'entrée principale du bâtiment ne pourra se situer à plus de 50 cm au-dessus du terrain naturel.
- Les buttes de terre sont interdites.

### **Matériaux**

- Les toitures seront couvertes en tuiles rouges, sauf dans le cas des toitures terrasses végétalisées des annexes et garages.
- Les façades seront recouvertes d'un enduit lisse ou gratté fin.

## **ARTICLE UAA 12 : STATIONNEMENT**

### **PRINCIPE :**

Le **stationnement des véhicules** correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Le stationnement devra être assuré :

-soit sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières.

-soit sur un terrain distinct, même situé en dehors de la zone UAA, sous réserve que la distance à parcourir entre ces deux terrains soit inférieure à 200 mètres.

Il pourra être exigé pour le moins :

- Pour l'habitat :
  - . réhabilitation : 1 place de stationnement par logement
  - . construction neuve : 1 une place de stationnement par 60 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette, toute tranche commencée étant comptée.

Pour les autres affectations, le nombre de places sera exigée au vu des besoins réels.

**EXCEPTION :**

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,

- soit en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue (article L332-7-1 du code de l'urbanisme).

- Dans le secteur UAApm :

Il sera être exigé au minimum une place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette, toute tranche commencée étant décomptée.

## **ARTICLE UAA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Définition :

*Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement et des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.*

**PRINCIPE :**

Ces espaces seront **plantés**.

- Dans le secteur UAApm :

Les aires de stationnement seront plantées à raison de 1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les dépôts ou abris en tout genre sont interdits dans les espaces libres.

## **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle de densité.

# ZONE UA

## INTRODUCTION

### 1 - DELIMITATION DU PERIMETRE

La zone UA couvre le centre ville actuel.

### 2 - CARACTERE DE LA ZONE UA

*Nota bene : Le caractère de la zone UA défini ci-après constitue un rappel du rapport de présentation et le précise ; les indications, recommandations ou critères permettant de comprendre la typologie urbaine et l'évolution urbaine de la zone n'ont aucune portée normative, les contraintes juridiques résultant uniquement des règles définies au paragraphe "Dispositions réglementaires applicables" à la zone UA.*

La zone UA se caractérise par un bâti dense, généralement aligné, construit fin XIX<sup>e</sup> et début XX<sup>e</sup> siècle, en continuité dans sa majeure partie, accueillant toutes les fonctions et services d'un centre ville (habitat, commerces, équipements publics, artisanat, etc.)

L'objectif poursuivi est double :

- développement des fonctions centrales
- densification et dynamisation du centre ville.

La zone UA comprend :

Un secteur UApm correspondant à un secteur de plan masse (voir plan n°3 annexé au présent règlement ).

*NB : Cette zone peut être concernée partiellement par des risques de glissements de terrain répertoriés par un graphisme « mt2 » (risques moindres).*

*Des dispositions particulières sont applicables à ces secteurs conformément à l'arrêté préfectoral n° 92.016 du 05.08.1992, consultable en annexe du plan d'occupation des sols (pièce n°14).*

Elle est concernée pour partie par des risques d'inondation, repérés par un indice « i ».

*Elle est également concernée par des mesures particulières dans les couloirs de bruits, consultables en annexe du plan d'occupation des sols (pièce n°13).*

## ZONE UA

### DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappel :

*L'édification ou la modification des clôtures sur rue est soumise à déclaration préalable.*

#### ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

**PRINCIPE :**

**Toutes les occupations et utilisations du sol sont admises, sauf celles interdites à l'article UA 2.**

Rappel :

*Cependant les occupations et utilisations du sol admises restent soumises notamment 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."*

#### ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**PRINCIPE :**

**Sont expressément interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- 1- La création, l'extension ou l'agrandissement de toute occupation ou utilisation du sol à destination agricole.
- 2- La création, l'extension ou l'agrandissement de toute occupation ou utilisation du sol à destination d'activités industrielles soumises à déclaration ou autorisation au titre de la législation sur la protection de l'environnement (installations classées).
- 3- La création, l'extension ou l'agrandissement de carrières.
- 4- La réalisation de tous affouillements et exhaussements du sol non liés à un projet de construction ou d'installation admis dans la zone.
- 5- Les dépôts de vieux matériaux, ferrailles, détritiques, etc., non liés à une activité préexistante.

- 6- Les installations et constructions liées à l'exploitation de camping ou stationnement de caravanes soumises aux dispositions des articles L 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1 : ACCES

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès direct, ou au travers d'autres propriétés, à une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale, répondant aux normes suivantes :

**- Largeur minimale de 3,5 mètres.**

- Une largeur plus importante pourra être exigée chaque fois qu'elle sera nécessaire pour satisfaire aux règles de protection civile, défense incendie, brancardage, ramassage des ordures et tout autre service public, au vu des caractéristiques du projet.

Pour des raisons de sécurité, les accès (automobile) sur la voie publique peuvent être limités à un seul par propriété. Les accès devront être positionnés dans le respect de la sécurité des usagers des voies publiques et celles des usagers de ces accès.

Rappel :

*En toute hypothèse, l'article R 111-5 et R 111-6 du Code de l'Urbanisme s'applique :*

*R111-5 :*

*« Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, 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 ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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 ».*

*R111-6 :*

*« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :*

*a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;*

*b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.*

*Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.*

*L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.*

*Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ».*

## **2 : VOIRIE**

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une **voirie suffisante**. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert.

Les **voies en impasse** ouvertes à la circulation automobile doivent être **aménagées à leur extrémité** pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, etc., de se retourner.

Le cheminement piéton doit toujours être assuré.

## **ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 : EAU**

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

### **2 : ASSAINISSEMENT**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses **eaux usées** par des canalisations souterraines **raccordées aux réseaux publics d'assainissement**.

### **3 : EAUX PLUVIALES**

Les eaux pluviales pourront être rejetées dans le réseau public existant, s'il est de capacité suffisante.

Dans le cas contraire, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

#### 4 : ELECTRICITE, TELEPHONE et TELEDIFFUSION

Les réseaux et branchements devront être réalisés de préférence en souterrain pour permettre la meilleure dissimulation possible de ces réseaux et branchements.

Rappel :

*TOUTEFOIS, pour l'application des dispositions des paragraphes 1, 2, 3 et 4, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux.*

*Il est également rappelé que s'applique l'article L.111-4 du Code de l'Urbanisme disposant : « Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies...»*

#### **ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

#### **ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**PRINCIPE :**

Les constructions ou installations admises doivent être implantées à l'**alignement** des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

Les constructions principales situées en deuxième ligne sont interdites.

**EXCEPTIONS :**

- En cas de bâtiments voisins existants, non implantés à l'alignement de la voie, les constructions futures s'implanteront dans la bande formée par le prolongement des alignements des constructions voisines.

- Des prescriptions de recul autres pourront être imposées pour des mesures de sécurité ou dans un but de meilleure intégration architecturale dans les courbes, à l'angle de

deux rues, dans les pentes de rues marquées ou dans les étranglement des voiries existantes.

- Les garages et annexes (remise, abri de jardin...) sont autorisés en deuxième rang à l'arrière du bâtiment principal.
- Des saillies sur cet alignement pourront être autorisées pour la création de balcons, bow-windows, marquises, auvents et corniches.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ainsi qu'au ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

- Dans le secteur UApm :

La façade des constructions est à implanter à l'intérieur de la bande d'implantation des façades figurant sur le plan d'organisation du secteur UApm (plan n°3 annexes ).

## **ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **PRINCIPES :**

- Les constructions ou installations admises devront s'implanter de limite séparative à limite séparative, aboutissant sur voie.
- Par rapport aux autres limites séparatives, les constructions ou installations admises pourront s'implanter librement.

### **EXCEPTIONS :**

- A l'arrière d'un rang bâti, les constructions et installations admises pourront s'implanter librement par rapport aux limites séparatives. En cas de retrait, un recul minimal de 3 mètres devra être respecté.
- Les piscines seront implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives.
- Lorsque le terrain présente une façade sur rue supérieure ou égale à 12 m, il pourra être toléré que l'implantation des constructions et installations admises ne joigne qu'une limite séparative. Dans cette hypothèse, un recul minimal de 3 m sera respecté par rapport à la limite séparative.
- Des prescriptions d'implantation autres pourront être imposées pour des configurations particulières de parcelles (à l'angle de deux rues...).
- Dans le secteur UApm, à l'intérieur des polygones figurant sur le plan n°3:
  - les constructions seront implantées obligatoirement sur au moins une limite séparative aboutissant sur rue. Dans le cas ou un pignon en attente existe sur

l'une des limites, l'implantation de la nouvelle construction se fera obligatoirement sur cette limite.

- les autres façades du bâtiment, si elles ne jouxtent pas la limite séparative, devront être implantées de façon à ce que la distance horizontale qui sépare tous points du bâtiment de la limite séparative qui en est la plus proche soit au moins égale au 1/3 de la hauteur sous égout comptée depuis le terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à 1,90 m.
- Des prescriptions autres pourront être imposées pour les équipements et installations publiques nécessaires au fonctionnement des services publics dont les caractéristiques techniques et architecturales l'exigent.

## **ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

### **PRINCIPES :**

1 - Sur une même propriété, en front de rue, les constructions et installations admises s'implanteront en continuité.

2 - A l'arrière d'un front bâti, les constructions et installations admises s'implanteront librement les unes par rapport aux autres.

### **EXCEPTIONS :**

Dans le secteur UApm :

- Lorsqu'elles ne sont pas accolées, la distance qui sépare deux constructions doit être au moins égale à 4 m.
- Les garages et annexes telles que remises, abris de jardins, seront obligatoirement accolés au bâtiment principal.

## **ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL**

### Définition :

*L'emprise au sol d'une construction ou installation s'entend par la projection verticale sur le sol des bâtiments, y compris de leurs saillies.*

### **PRINCIPE :**

Il n'est **pas** imposé de **prescription particulière** en la matière.

### **EXCEPTION :**

Dans le secteur UApm :

Les bâtiments doivent être édifiés à l'intérieur des polygones d'implantation des constructions prévus à cet effet sur le plan n°3.

## ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

### PRINCIPE :

1 - En aucun cas, la hauteur des constructions et installations admises ne devra excéder R + 3 sous égout, les combles pouvant accueillir un niveau de plancher.

2 - Le niveau du rez-de-chaussée pourra être situé au maximum à +1,20 m au dessus du terrain naturel au droit de l'implantation de la façade sur rue.

3 - Les combles pouvant accueillir un niveau de plancher, la réalisation d'un toit à la Mansart comprenant un brisis et un terrasson avec ouverture de fenêtres au-dessus de la limite maximale de hauteur fixée à l'égout de toit est donc autorisée.

### Définition :

*La hauteur maximale sera calculée du terrain naturel à l'égout du toit avant tout remaniement au droit de la façade sur rue. Dans le cas d'un surplomb du rez-de-chaussée toléré (cf. alinéa 2), la hauteur sera appréciée au niveau de l'égout du toit, par rapport au niveau du rez-de-chaussée au droit de la façade sur rue (= niveau du terrain naturel +1,20 m maximum).*

## ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

### Rappel :

*Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables :*

*"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales..".*

## ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

### PRINCIPE :

Le **stationnement des véhicules** correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Il pourra être exigé pour le moins :

- Pour l'habitat : une place de stationnement par 60 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette, toute tranche commencée étant comptée.

- Pour les logements dans un foyer d'hébergement à titre principal pour personnes âgées ou handicapées : une place de stationnement pour 120 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette créée, toute tranche commencée étant comptée.
- Pour les commerces de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de surface de vente : une place de stationnement par 30 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette, toute tranche commencée étant comptée.
- Pour l'artisanat : une place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette, toute tranche commencée étant comptée.
- Pour les services et les bureaux : une place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette, toute tranche commencée étant comptée.
- Pour les autres affectations, le nombre de places sera exigé au vu des besoins réels.

**EXCEPTION :**

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue (article L. 421-3 du code de l'urbanisme).

## **ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Définition :

*Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement et des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.*

**PRINCIPE :**

Ces espaces seront **plantés**.

Les aires de stationnement seront plantées à raison de 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les dépôts ou abris en tout genre sont interdits dans les espaces libres.

## **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle de densité.

# ZONE UB

## INTRODUCTION

### 1 - DELIMITATION DU PERIMETRE

Les zones UB couvrent l'ensemble des zones d'extension à dominante d'habitat.

Elles sont constituées notamment des quartiers du Champs Robert, des Corvées, de Villers les Rombas, de Guissebonne, des Musiciens, des Oiseaux, etc.

### 2 - CARACTERE DE LA ZONE UB

*Nota bene : Le caractère de la zone UB défini ci-après constitue un rappel du rapport de présentation et le précise ; les indications, recommandations ou critères permettant de comprendre la typologie urbaine et l'évolution urbaine de la zone n'ont aucune portée normative, les contraintes juridiques résultant uniquement des règles définies au paragraphe "Dispositions réglementaires applicables" à la zone UB.*

La zone UB se caractérise par une densité moyenne, la diversité des formes urbaines et des types d'habitat (pavillonnaire individuel, pavillonnaire jumelé, bâtiments collectifs), la présence de commerces et d'équipements attractifs.

L'objectif poursuivi est triple :

- maintien de la mixité des fonctions urbaines
- maintien de l'habitat sous des formes diversifiées
- requalification du paysage urbain.

La zone UB comprend :

- un secteur UBa dans lequel la hauteur des constructions est limitée à R + 1.
- des secteurs UBb dans lequel la hauteur des constructions est limitée à R + 3.
- des secteurs UBc couvrant la cité ouvrière sise rue Leclerc et la cité ouvrière sise rue Poincaré.
- des terrains cultivés à protéger.

*NB : Ces zones et secteurs peuvent être concernés partiellement par :*

*- des risques de glissements de terrain répertoriés par des graphisme « mt1 » (hauts risques) et « mt2 » (risques moindres).*

*Des dispositions particulières sont applicables à ces secteurs conformément à l'arrêté préfectoral n° 92.016 du 05.08.1992, consultable en annexe du plan d'occupation des sols (pièce n°14).*

*- des risques d'aléas miniers répertoriés en annexes du P.O.S. (cartographie GEODERIS et notice explicative).*

L'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme sera notamment appliqué dans les périmètres définissant un risque naturel établi selon la cartographie GEODERIS jointe en annexe du P.O.S.

*- des mesures particulières dans les couloirs de bruits, consultables en annexe du plan d'occupation des sols (n°13).*

## ZONE UB

### DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Rappel :

*L'édification ou la modification des clôtures sur rue est soumise à déclaration préalable.*

**PRINCIPE :**

**Toutes les occupations et utilisations du sol sont admises**, sauf celles interdites à l'article UB 2.

Rappel :

*Cependant les occupations et utilisations du sol admises restent soumises notamment 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."*

##### ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**PRINCIPE :**

**Sont expressément interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- 1- La création, l'extension ou l'agrandissement de toute occupation ou utilisation du sol à destination agricole.
- 2- La création de toute occupation ou utilisation du sol à destination d'activités industrielles soumises à déclaration ou autorisation au titre de la législation sur la protection de l'environnement (installations classées), à l'exception de l'extension ou de l'agrandissement mesurés des bâtiments d'activités existants lors de l'approbation du POS.
- 3- La création, l'extension ou l'agrandissement de carrières.
- 4- La réalisation de tous affouillements et exhaussements du sol non liés à un projet de construction ou d'installation admis dans la zone.
- 5- Les dépôts de vieux matériaux, ferrailles, détritiques, etc., non liés à une activité préexistante.

- 6- Les installations et constructions liées à l'exploitation de camping ou stationnement de caravanes soumises aux dispositions des articles L 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1 : ACCES

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès direct, ou au travers d'autres propriétés, à une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale, répondant aux normes suivantes :

**- Largeur minimale de 3,5 mètres.**

- Une largeur plus importante pourra être exigée chaque fois qu'elle sera nécessaire pour satisfaire aux règles de protection civile, défense incendie, brancardage, ramassage des ordures et tout autre service public, au vu des caractéristiques du projet.

Pour des raisons de sécurité, les accès (automobile) sur la voie publique peuvent être limités à un seul par propriété. Les accès devront être positionnés dans le respect de la sécurité des usagers des voies publiques et celles des usagers de ces accès.

Rappel :

*En toute hypothèse, l'article R 111-5 et R 111-6 du Code de l'Urbanisme s'applique :*

*R111-5 :*

*« Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, 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 ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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 ».*

*R111-6 :*

*« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :*

*a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;*

*b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.*

*Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.*

*L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.*

*Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ».*

## 2 : VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une **voirie suffisante**. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert.

Les **voies en impasse** ouvertes à la circulation automobile doivent être **aménagées à leur extrémité** pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, etc., de se retourner.

Le cheminement piéton doit toujours être assuré.

## ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1 : EAU

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

### 2 : ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses **eaux usées** par des canalisations souterraines **raccordées aux réseaux publics d'assainissement**.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

### 3 : EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales pourront être rejetées dans le réseau public existant, s'il est de capacité suffisante.

Si le réseau n'est pas établi ou s'il est de capacité insuffisante, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

#### 4 : ÉLECTRICITÉ, TELEPHONE et TELEDIFFUSION

Les réseaux et branchements devront être réalisés de préférence en souterrain pour permettre la meilleure dissimulation possible de ces réseaux et branchements.

Rappel :

*TOUTEFOIS, pour l'application des dispositions des paragraphes 1, 2, 3 et 4, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux.*

*Il est également rappelé que s'applique l'article L.111-4 du Code de l'Urbanisme disposant : « Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.*

*Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies..»*

#### **ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est **pas** imposé de **prescriptions particulières**.

#### **ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### **PRINCIPES :**

Les constructions ou installations admises doivent être implantées à 5 mètres minimum en recul des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

Le long des RN 52 et VR 52, les constructions ou leurs extensions devront respecter un recul minimum de 10 m. comptés à partir de la limite entre le domaine privé et le domaine public.

##### **EXCEPTIONS :**

- En cas de construction d'un bâtiment d'habitation en deuxième rang par rapport à la voie, un recul de 30 m. minimal par rapport à la voie publique en façade de terrain sera à respecter.
- Des prescriptions de recul autres pourront être imposées pour des mesures de sécurité ou de perspectives monumentales dans les courbes, à l'angle de deux rues, pentes de rues marquées ou dans les étranglements des voiries existantes.

- Des adaptations particulières, à définir au cas par cas, pourront être prévues dans le cas de constructions ou installations existantes ne respectant pas les reculs imposés, notamment dans le but de former une unité architecturale.
- Dans le secteur UBc, les marquises et les auvents pourront être autorisés en saillie des façades sur rue au-dessus des portes d'entrée.
- Des prescriptions autres pourront être imposées pour les équipements et installations publiques nécessaires au fonctionnement des services publics dont les caractéristiques techniques et architecturales l'exigent.
- Dans le secteur UBc, les garages pourront être implantés à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer. Cette disposition ne s'applique pas le long de la rue de Metz et le long de la R.N. 52.
- Dans le secteur UBc rue Poincaré, les garages pourront être implantés à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer à conditions que l'accès à ces garages ne soit pas réalisé depuis la rue Poincaré.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions ou installations admises pourront s'implanter soit de limite séparative à limite séparative, soit sur une limite séparative, soit en retrait des dites limites aboutissant sur voie.

En cas de retrait, un recul minimal de 3 mètres devra être respecté.

Les piscines seront implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives.

##### Dans le secteur UBc :

Lorsque les garages ne sont pas accolés au bâtiment principal, ils doivent être implantés sur une limite séparative afin de favoriser le jumelage des garages des propriétés mitoyennes.

#### **ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sur une même propriété, les constructions et installations admises s'implanteront en continuité, ou en recul de 3,50 mètres minimum.

##### Dans le secteur UBc :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour la réalisation des garages édifiés dans le secteur UBc.

## **ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL**

### Définition :

*L'emprise au sol d'une construction ou installation s'entend par la projection verticale sur le sol des bâtiments, y compris de leurs saillies.*

### **PRINCIPE :**

Il n'est **pas** imposé de **prescription particulière** en la matière.

## **ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

### Définition :

*La hauteur sera appréciée au niveau de l'égout du toit, par rapport au terrain naturel à l'aplomb de tout point de l'égout.*

### **PRINCIPES :**

#### **- En zone UB :**

En aucun cas, la hauteur des constructions et installations admises ne devra excéder R + 2 sous égout, les combles pouvant accueillir un niveau de plancher.

#### **- Dans les secteurs UBa et UBc :**

En aucun cas, la hauteur des constructions et installations admises ne devra excéder R + 1 sous égout, les combles pouvant accueillir un niveau de plancher.

#### **- Dans le secteur UBb :**

En aucun cas, la hauteur des constructions et installations admises ne devra excéder R + 3 sous égout, les combles pouvant accueillir un niveau de plancher.

### **EXCEPTION :**

- Dans le cas où elles ne sont pas accolées à la construction ou à l'installation admise, les annexes (abris de jardin, garage, etc.) ne pourront excéder une hauteur de 4 m. au faitage.

- Dans le secteur UBc, dans le cas où elles ne sont pas accolées à la construction ou à l'installation admise, les annexes (abris de jardin, garage, etc.) ne pourront excéder une hauteur de 2,80 m. à l'égout par rapport au terrain naturel à l'aplomb du droit de la façade sur rue.

## **ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### Rappel :

*Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables :*

*"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales..".*

## **Dans le secteur UBc :**

### Principes généraux :

- Les constructions doivent présenter une homogénéité de matériaux compatible avec le caractère des lieux avoisinants.
- L'architecture des garages et des annexes doit être en harmonie avec celle du bâtiment principal.
- Les verrières, vérandas accolées au bâtiment principal pourront être tolérées à condition qu'elles respectent de part leur implantation, leur proportion, leur volume et les matériaux mis en œuvre, le caractère du bâtiment existant.

### Toitures :

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume.
- Les garages et annexes comporteront une toiture à pentes, celle-ci sera composée d'un ou plusieurs éléments dont la pente sera comprise entre 25 et 50%. La couverture du toit sera réalisée en tuiles rouges ou en tout autre matériau d'aspect et de couleur équivalente.

### Parements extérieurs :

- Les couleurs des enduits et des menuiseries extérieures devront s'harmoniser entre elles.
- Les murs des garages et annexes aveugles ou non, visibles ou non visibles d'une voie publique, doivent respecter une unité d'aspect ; ils seront réalisés en maçonnerie revêtue d'un enduit ou en briques pleines.
- Les couleurs du revêtement des façades et des menuiseries des garages et annexes seront identiques à celles du bâtiment principal.

### Clôtures :

- Les clôtures en limite de voie publique ou privée auront une hauteur maximum de 1,20 m.
- Elles seront constituées d'un muret de 30 cm maximum de hauteur, de poteaux et d'une grille métallique à simple barreaudage vertical. Les murets et les poteaux doivent être réalisés en maçonnerie revêtue d'un enduit ou en briques. La couleur de l'enduit sera celle du bâtiment principal.
- Les portails et les portillons seront constitués comme les grilles de clôtures et/ou être pleines. La couleur des grilles, portails et portillons sera le noir ou le vert très foncé.

Les clôtures séparatives en limite de propriété auront une hauteur limitée à 1,70 m. Elles seront constituées d'un simple grillage.

## ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

### PRINCIPES :

Le **stationnement des véhicules** correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Le stationnement devra être assuré :

-soit sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières.

-soit sur un terrain distinct, même situé en dehors de la zone UB, sous réserve que la distance à parcourir entre ces deux terrains soit inférieure à 200 mètres.

Il pourra être exigé pour le moins :

- Pour l'habitat : une place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette, toute tranche commencée étant comptée.

- Pour les logements dans un foyer d'hébergement à titre principal pour personnes âgées ou handicapées : une place de stationnement pour 120 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette créée, toute tranche commencée étant comptée.

- Pour les commerces de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de surface de vente : une place de stationnement par 30 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette, toute tranche commencée étant comptée.

- Pour l'artisanat : une place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette, toute tranche commencée étant comptée.

- Pour les services et les bureaux : une place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette, toute tranche commencée étant comptée.

- Pour les autres affectations, le nombre de places sera exigée au vu des besoins réels.

### EXCEPTION :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,

- soit en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue (article L. 421-3 du code de l'urbanisme).

## **ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

### Définition :

*Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement et des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.*

### **PRINCIPE :**

Ces espaces seront **plantés**.

Les aires de stationnement seront plantées à raison de 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les dépôts ou abris en tout genre sont interdits dans les espaces libres.

## **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle de densité.

# ZONE UL

## INTRODUCTION

### 1 - DELIMITATION DU PERIMETRE

La zone UL couvre le domaine de sports et de loisirs du Fond Saint Martin.

### 2 - CARACTERE DE LA ZONE UL

*Nota bene : Le caractère de la zone UL défini ci-après constitue un rappel du rapport de présentation et le précise ; les indications, recommandations ou critères permettant de comprendre les caractéristiques de ces parcs urbains n'ont aucune portée normative, les contraintes juridiques résultant uniquement des règles définies au paragraphe "Dispositions réglementaires applicables" à la zone UL.*

La zone UL accueille des équipements sportifs et de loisirs, parfaitement intégrés dans la nature environnante.

L'objectif de cette zone est de maintenir la qualité du site et d'accueillir éventuellement quelques équipements nouveaux.

*NB : Cette zone peut être concernée partiellement par :*

*- des risques de glissements de terrain répertoriés par un graphisme « mt2 » (risques moindres).*

*Des dispositions particulières sont applicables à ces secteurs conformément à l'arrêté préfectoral n° 92.016 du 05.08.1992, consultable en annexe du plan d'occupation des sols (pièce n° 14)*

*- des mesures particulières dans les couloirs de bruits (voir annexe du POS pièce n°13.).*

# ZONE UL

## DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappel :

*L'édification ou la modification des clôtures sur rue est soumise à déclaration préalable.*

#### ARTICLE UL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

##### PRINCIPES :

1° - Sont admises :

- les aires de jeux et de sport ouvertes au public.
- les aires de stationnement ouvertes au public.
- l'extension mesurée des constructions existantes.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2° - Sont admises sous condition les constructions à usage :

- d'habitat et leurs dépendances sous réserve d'être strictement nécessaire à la surveillance et au gardiennage des équipements de sports et de loisirs admis dans la zone.
- d'équipement collectif compatibles avec la destination de la zone.
- de bureaux et de services compatibles avec la destination de la zone.
- d'hébergement et de restauration compatibles avec la destination de la zone.
- de stationnement nécessaire aux équipements et installations admis dans la zone.

3° - Sont admis les changements d'affectation des constructions existantes à condition qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone.

Rappel :

*Cependant les occupations et utilisations du sol admises restent soumises notamment 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."*

## **ARTICLE UL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UL1 sont interdites, et notamment :

- 1- La création, l'extension ou l'agrandissement de toute occupation ou utilisation du sol à destination agricole.
- 2- La création, l'extension ou l'agrandissement de toute occupation ou utilisation du sol à destination d'activités industrielles soumises à déclaration ou autorisation au titre de la législation sur la protection de l'environnement (installations classées).
- 3- La création, l'extension ou l'agrandissement de carrières.
- 4- La réalisation de tous affouillements et exhaussements du sol non liés à un projet de construction ou d'installation admis dans la zone.
- 5- Les dépôts de vieux matériaux, ferrailles, détritiques, etc., non liés à une activité préexistante.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1 : ACCES**

**Tout terrain enclavé est inconstructible**, à moins de bénéficier d'un accès au travers d'autres propriétés, conformément à la réglementation en vigueur.

Aucun accès direct ne peut être autorisé sur la RD 181.

*Rappel :*

*En toute hypothèse, l'article R 111-5 et R 111-6 du Code de l'Urbanisme s'applique :*

*R111-5 :*

*« Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, 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 ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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 ».*

*R111-6 :*

*« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :*

a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;

b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ».

## 2 : VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une **voirie suffisante**.

Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert.

Les **voies en impasse** ouvertes à la circulation automobile doivent être **aménagées à leur extrémité** pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, etc., de se retourner.

Le cheminement piéton doit toujours être assuré.

## ARTICLE UL 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1 : EAU

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

### 2 : ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses **eaux usées** par des canalisations souterraines **raccordées aux réseaux publics d'assainissement**.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

### 3 : EAUX PLUVIALES

En l'absence de réseau collectif au droit de la parcelle, les eaux pluviales seront dirigées vers les fossés ou puits perdus.

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.

#### **4 : ELECTRICITE, TELEPHONE et TELEDIFFUSION**

Les réseaux et branchements devront être réalisés de préférence en souterrain pour permettre la meilleure dissimulation possible de ces réseaux et branchements.

Rappel :

*TOUTEFOIS, pour l'application des dispositions des paragraphes 1, 2, 3 et 4, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux.*

*Il est également rappelé que s'applique l'article L.111-4 du Code de l'Urbanisme disposant : « Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés ».*

#### **ARTICLE UL 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

#### **ARTICLE UL 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations admises s'implanteront soit à l'alignement, soit en recul de 3,50 m. minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

**EXCEPTION :**

Un recul de 25 m. minimum devra être respecté par rapport à l'axe de la RD 181.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE UL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et installations admises s'implanteront soit sur limite, soit en recul de 3,50 m. minimum par rapport aux limites séparatives.

## **ARTICLE UL 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions et installations admises s'implanteront en continuité ou en recul de 3,50 m minimum les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

## **ARTICLE UL 9 : EMPRISE AU SOL**

### Définition :

*L'emprise au sol d'une construction ou installation s'entend par la projection verticale sur le sol des bâtiments, y compris de leurs saillies.*

### **PRINCIPE :**

Il n'est pas imposé de prescription particulière pour qu'un terrain soit constructible.

## **ARTICLE UL 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

## **ARTICLE UL 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### Rappel :

*Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables :*

*"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales..".*

## **ARTICLE UL 12 : STATIONNEMENT**

### **PRINCIPE :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

## **ARTICLE UL 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

### Définition :

*Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement et des circulations automobiles ou autres utilisations autorisées.*

### **PRINCIPE :**

Les espaces libres seront **plantés**.

## **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle de densité.

# ZONE UX

## INTRODUCTION

### 1 - DELIMITATION DU PERIMETRE

Les zones UX sont des zones réservées à l'accueil d'activités économiques.

### 2 - CARACTERE DE LA ZONE UX

*Nota bene : Le caractère de la zone UX défini ci-après constitue un rappel du rapport de présentation et le précise ; les indications, recommandations ou critères permettant de comprendre les caractéristiques de ces parcs urbains n'ont aucune portée normative, les contraintes juridiques résultant uniquement des règles définies au paragraphe "Dispositions réglementaires applicables" à la zone UX.*

La zone UX est réservée à l'accueil des établissements industriels, artisanaux et commerciaux, des dépôts et tous services dont l'implantation dans les quartiers d'habitation n'est pas souhaitable

Cette zone a pour objectif le maintien et le développement d'activités industrielles variées au sein du tissu urbain aggloméré, dans des secteurs spécifiques.

*NB : cette zone peut être concernée partiellement par :*

*- des risques de glissements de terrain répertoriés par un graphisme « mt2 » (risques moindres).*

*Des dispositions particulières sont applicables à ces secteurs conformément à l'arrêté préfectoral n° 92.016 du 05.08.1992, consultable en annexe du plan d'occupation des sols (pièce n°14).*

*- des mesures particulières dans les couloirs de bruits, consultables en annexe du plan d'occupation des sols (pièce n°13).*

# ZONE UX

## DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UX 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

*Rappel :*

*Après l'arrêt d'une installations classée, les constructions et installations ne seront admises qu'à la suite d'une dépollution du site, conformément à la réglementation en vigueur.*

*L'édification ou la modification de clôture sur rue est soumise à déclaration préalable.*

Sont admises les constructions et installations suivantes :

1/ L'extension mesurée des constructions existantes de destination de planchers autre que celles autorisées dans les paragraphes ci-après.

2/ Les constructions à usage :

- d'activités industrielles et artisanales
- 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.
  - qu'elles soient réalisées postérieurement à l'édification d'une occupation et utilisation du sol admise en zone UX.
- hôtelier, ou de restauration,
- d'équipement collectif,
- de bureaux ou de services
- d'entrepôts commerciaux.
- de commerce ou d'artisanat à condition que leur surface de vente n'excède pas 300 m<sup>2</sup>.

3/ Les installations et travaux divers suivants :

- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités,
- les garages collectifs de caravanes.

4/ Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

5/ Les affouillements et exhaussements des sols, à conditions qu'ils soient liés aux infrastructures routières.

*Rappel* : l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme est applicable, notamment dans les secteurs de risques de glissements de terrain.

## **ARTICLE UX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1 : ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès direct, ou au travers d'autres propriétés, à une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale, répondant aux normes suivantes :

**- Largeur minimale de 3,5 mètres.**

- Une largeur plus importante pourra être exigée chaque fois qu'elle sera nécessaire pour satisfaire aux règles de protection civile, défense incendie, brancardage, ramassage des ordures et tout autre service public, au vu des caractéristiques du projet.

*Rappel* :

*En toute hypothèse, l'article R 111-5 et R 111-6 du Code de l'Urbanisme s'applique :*

*R111-5 :*

*« Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, 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 ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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 ».*

*R111-6 :*

*« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :*

*a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;*

*b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.*

*Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.*

*L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.*

*Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ».*

## 2 : VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une **voirie suffisante**. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert.

Les **voies en impasse** ouvertes à la circulation automobile doivent être **aménagées à leur extrémité** pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, etc., de se retourner.

Le cheminement piéton doit toujours être assuré.

## ARTICLE UX 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 si celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante et dans la mesure où les effluents sont compatibles en nature et en charge avec les caractéristiques du réseau.

En cas d'incompatibilité ou si le réseau n'est pas établi, le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

-Les effluents industriels seront rejetés dans le réseau public d'assainissement après traitement approprié. Les rejets dans le réseau se feront par l'intermédiaire de regards visitables permettant de pratiquer des prélèvements de contrôle.

Par exception, pour éviter tout dysfonctionnement des réseaux, il pourra être imposé, par prescription spéciale, l'évacuation dans le milieu naturel des eaux usées domestiques et des effluents industriels, après traitement approprié conforme à la réglementation en vigueur.

## 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 respectant ses caractéristiques.

Si le réseau d'eaux pluviales n'est pas établi ou s'il est de capacité insuffisante, 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 de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE UX 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

### **ARTICLE UX 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **PRINCIPE :**

Les constructions ou installations admises devront respecter un recul de 5 mètres minima par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

#### **EXCEPTIONS :**

- EN BORDURE DE LA VR 52 : .Les constructions à usage d'habitation ou leurs extensions doivent être implantées à 35 m. minimum comptés depuis l'axe du couloir de circulation le plus proche.

Les autres constructions doivent être implantées à 25 m. minimum comptés depuis l'axe du couloir de circulation le plus proche.

- EN BORDURE DE LA RD 47 : Les constructions nouvelles doivent respecter un recul minimal de 15 m. depuis l'alignement (limite entre le domaine public et le domaine privé).

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE UX 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **PRINCIPE :**

Les constructions ou installations admises pourront s'implanter soit sur limite, soit respecter un recul égal à la hauteur du bâtiment en tout point par rapport au terrain naturel à l'aplomb de ce point divisé par deux, sans pouvoir être inférieur à 3,50 mètres ( $H/2 \leq 3,50$  m).

## **ARTICLE UX 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

### **PRINCIPE :**

Sur une même propriété, les constructions et installations admises s'implanteront en continuité, ou en recul de 3,50 mètres minimum.

## **ARTICLE UX 9 : EMPRISE AU SOL**

### Définition :

*L'emprise au sol d'une construction ou installation s'entend par la projection verticale sur le sol des bâtiments, y compris de leurs saillies.*

### **PRINCIPE :**

Il n'est **pas** imposé de **prescription particulière** en la matière.

## **ARTICLE UX 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est **pas** imposé de **prescription particulière** en la matière.

## **ARTICLE UX 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Rappel :

*Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables :*

*"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales..".*

## **ARTICLE UX 12 : STATIONNEMENT**

Le **stationnement des véhicules** correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

## **ARTICLE UX 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Il n'est **pas** imposé de **prescription particulière** en la matière.

## **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle de densité.

# ZONE UYb

## INTRODUCTION

### 1 – DELIMITATION DU PERIMETRE

La zone UYb couvre une partie de la zone d'activités économiques intercommunale de CLOUANGE, ROSSELANGE et ROMBAS qui fait l'objet d'une Z.A.C. (ZAC de la Plaine).

Elle est délimitée :

- Au Nord par la limite communale CLOUANGE/ROMBAS
- AU Sud par la rivière Orne

### 2 – CARACTERE DE LA ZONE UYb

Nota bene : le caractère de la zone UYb défini ci-après constitue un rappel du rapport de présentation et le précise ; les indications, recommandations ou critères permettant de comprendre les caractéristiques de ces parcs urbains n'ont aucune portée normative, les contraintes juridiques résultant uniquement des règles définies au paragraphe « Dispositions réglementaires applicables » à la zone UYb.

La zone UYb est destinée à rester un espace naturel paysager, en respectant le projet de « Fil Bleu le long de l'Orne » mené par l'EPML, et à accueillir des équipements publics à vocation sportive (ex. stade de football), ainsi que les équipements qui les accompagnent (vestiaires, petit parking).

NB : Cette zone est concernée par les mesures particulières dans les couloirs de bruits, consultables en annexe du plan d'occupation des sols (pièce n°13).

# ZONE UYb

## DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

#### ARTICLE UYb 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

##### Rappels

*L'édification ou la modification des clôtures sur rue est soumise à déclaration préalable ;*

*Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*

##### **Sont admises**

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 la zone UYb.

##### **Sont admises sous conditions :**

- 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 UYb 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

## **SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE UYb 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 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 UYb 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.

#### - **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 UYb 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

## **ARTICLE UYb 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 35 mètres de l'axe de la RD 9.

Toute construction doit être implantée à 10 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies automobiles ouvertes à la circulation publique.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE UYb 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE LA PARCELLE**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Néant.

### **ARTICLE UYb 9 – EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

### **ARTICLE UYb 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale 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 UYb 11 – ASPECT EXTERIEUR**

L'aspect extérieur des constructions, infrastructures et superstructures autorisées dans la zone 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 UYb 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 UYb 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Les règles principales déterminant l'aménagement paysager de la ZAC de la Plaine figurent sur le plan de zonage et d'aménagement de la ZAC, joint au présent dossier de Plan d'Occupation des Sols.

Cette zone fera l'objet d'un paysagement complet dans lequel devront s'intégrer les seules autres occupations du sol admises dans cette zone. 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 obtenues depuis et sur la zone constructible.

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 UYb 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

#### **ARTICLE UYb 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

**TITRE III :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES**  
**NATURELLES**

**- ZONE INA**

**- ZONE INAx**

**- ZONE IINA**

**- ZONE ND**

# ZONE INA

## INTRODUCTION

### 1 - DELIMITATION DU PERIMETRE

Les zones INA sont au nombre de deux :

- la zone comprise entre les rues de la Paix, Saint Mihiel, de la Victoire et Grand-Rue.
- la zone comprise entre le lotissement de la Tuilerie et la future voie rapide VR 52.

Cette zone INA comprend un secteur INAA compris entre l'emprise de la future voie rapide VR 52 et la RN 52.

### 2 - CARACTERE DE LA ZONE INA

*Nota bene : Le caractère de la zone INA défini ci-après constitue un rappel du rapport de présentation et le précise ; les indications, recommandations ou critères permettant de comprendre la typologie urbaine et l'évolution urbaine de la zone n'ont aucune portée normative, les contraintes juridiques résultant uniquement des règles définies au paragraphe "Dispositions réglementaires applicables" à la zone INA.*

Les zones INA sont destinées à devenir l'extension naturelle des zones UB.

*NB : Ces zones et secteurs peuvent être concernés partiellement par :*

*- des risques de glissements de terrain répertoriés par des graphisme t « mt2 » (risques moindres).*

*Des dispositions particulières sont applicables à ces secteurs conformément à l'arrêté préfectoral n° 92.016 du 05.08.1992, consultable en annexe du plan d'occupation des sols (pièce n°14).*

*- des mesures particulières dans les couloirs de bruits, consultables en annexe du plan d'occupation des sols (pièce n°13).*

# ZONE INA

## DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE INA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Rappel :

*L'édification ou la modification des clôtures sur rue est soumise à déclaration préalable.*

#### PRINCIPE :

**Toutes les occupations et utilisations du sol sont admises**, sauf celles interdites à l'article INA 2, **sous réserve du respect des conditions cumulatives énumérées ci-dessous :**

- 1- ne pas compromettre une organisation cohérente de l'ensemble de la zone, en respectant notamment les principes suivants : recul de 75 mètres minima par rapport à l'axe de la future voie à grande circulation VR 52 ; dans ce recul : voie de circulation parallèle à la future voie à grande circulation, stationnement, bande arborée de 20 mètres environ le long de la future voie à grande circulation ;
- 2- être desservies par des équipements dimensionnés pour tenir compte de la desserte de toute la zone. Les équipements seront réalisés à la charge des constructeurs et aménageurs ;
- 3- Hormis dans le secteur INAA, être réalisées sous forme d'opérations d'ensemble de type ZAC, lotissement, association foncière urbaine, permis groupé, etc.
- 4- Dans le secteur INAA, les constructions au coup par coup sont autorisées sous réserve du respect des alinéas 1 et 2 du présent article.

Rappel :

*Cependant les occupations et utilisations du sol admises restent soumises notamment 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."*

## ARTICLE INA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### PRINCIPE :

Sont expressément interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1- La création, l'extension ou l'agrandissement de toute occupation ou utilisation du sol à destination agricole.
- 2- La création de toute occupation ou utilisation du sol à destination d'activités industrielles soumises ou non à déclaration ou autorisation au titre de la législation sur la protection de l'environnement (installations classées), à l'exception de l'extension ou de l'agrandissement mesurées des bâtiments d'activités existants lors de l'approbation du POS.
- 3- La création, l'extension ou l'agrandissement de carrières.
- 4- La réalisation de tous affouillements et exhaussements du sol non liés à un projet de construction ou d'installation admis dans la zone.
- 5- Les dépôts de vieux matériaux, ferrailles, détritiques, etc., non liés à une activité préexistante.
- 6- Les installations et constructions liées à l'exploitation de camping ou stationnement de caravanes soumises aux dispositions des articles L 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE INA 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1 : ACCES

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès direct, ou au travers d'autres propriétés, à une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale, répondant aux normes suivantes :

**- Largeur minimale de 3,5 mètres.**

- Une largeur plus importante pourra être exigée chaque fois qu'elle sera nécessaire pour satisfaire aux règles de protection civile, défense incendie, brancardage, ramassage des ordures et tout autre service public, au vu des caractéristiques du projet.

Rappel :

*En toute hypothèse, l'article R 111-5 et R 111-6 du Code de l'Urbanisme s'applique :*

R111-5 :

*« Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, 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 ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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 ».*

R111-6 :

*« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :*

*a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;*

*b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.*

*Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.*

*L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.*

*Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ».*

## 2 : VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert.

Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, etc., de se retourner.

Le cheminement piéton doit toujours être assuré.

## **ARTICLE INA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### *1 : EAU*

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

### *2 : ASSAINISSEMENT*

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées aux réseaux publics d'assainissement.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

### *3 : EAUX PLUVIALES*

Les eaux pluviales pourront être rejetées dans le réseau public existant, s'il est de capacité suffisante.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou s'il est de capacité insuffisante, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

### *4 : ÉLECTRICITÉ, TELEPHONE et TELEDIFFUSION*

Les réseaux et branchements devront être réalisés de préférence en souterrain pour permettre la meilleure dissimulation possible de ces réseaux et branchements.

#### Rappel :

*TOUTEFOIS, pour l'application des dispositions des paragraphes 1, 2, 3 et 4, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux.*

*Il est également rappelé que s'applique l'article L.111-4 du Code de l'Urbanisme disposant : « Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies... »*

## **ARTICLE INA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

## **ARTICLE INA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **PRINCIPE :**

Les constructions ou installations admises doivent être implantées à 5 mètres minimum en recul des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

### **EXCEPTIONS :**

- 1- Le long de la RN 52, les constructions ou leurs extensions doivent respecter un recul minimum de 10 m. comptés à partir de la limite entre le domaine privé et le domaine public.
- 2- Le long de la VR 52, les constructions et leurs extensions respecteront un recul minimal de 75 m. compté à partir de l'axe de cette voie.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE INA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions ou installations admises pourront s'implanter soit de limite séparative à limite séparative, soit sur une limite séparative, soit en retrait des dites limites aboutissant sur voie.

En cas de retrait, un recul minimal de 3 mètres devra être respecté.

Les piscines seront implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives.

## **ARTICLE INA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sur une même propriété, les constructions et installations admises s'implanteront en continuité, ou en recul de 3 mètres minimum.

## **ARTICLE INA 9 : EMPRISE AU SOL**

### Définition :

*L'emprise au sol d'une construction ou installation s'entend par la projection verticale sur le sol des bâtiments, y compris de leurs saillies.*

**PRINCIPE :**

Il n'est **pas** imposé de **prescription particulière** en la matière.

**ARTICLE INA 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

*La hauteur sera appréciée par rapport au terrain naturel à l'aplomb de tout point de l'égout.*

**PRINCIPE :**

Pour les constructions à usage d'habitat, en aucun cas, la hauteur des constructions et installations admises ne devra excéder R + 3 sous égout, les combles pouvant accueillir un niveau de plancher.

Pour les constructions à usage d'activités, en aucun cas, la hauteur des constructions et installations admises ne devra excéder 12m. à l'égout du toit ou à l'acrotère en tout point par rapport au terrain naturel à l'aplomb de ce point.

**ARTICLE INA 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Rappel :

*Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables :*

*"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales..".*

**Dans le secteur INAA,**

Le double traitement des façades des bâtiments d'activités (commerciales notamment) implantés le long de la RN 52 est imposé. Un traitement de qualité de la façade donnant sur la RN 52 ainsi que traitement de qualité de la façade opposée donnant sur l'intérieur de la zone INAA est demandé.

L'utilisation de couleurs vives y compris le blanc pur n'est autorisée que pour les éléments ponctuels de la façade.

**ARTICLE INA 12 : STATIONNEMENT**

**PRINCIPES :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Le stationnement devra être assuré :

-soit sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières.

-soit sur un terrain distinct, même situé en dehors de la zone INA, sous réserve que la distance à parcourir entre ces deux terrains soit inférieure à 200 mètres.

Il pourra être exigé pour le moins :

- Pour l'habitat : une place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette, toute tranche commencée étant comptée.
- Pour les commerces de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de surface de vente : une place de stationnement par 30 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette, toute tranche commencée étant comptée.
- Pour l'artisanat : une place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette, toute tranche commencée étant comptée.
- Pour les services et les bureaux : une place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette, toute tranche commencée étant comptée.
- Pour les autres affectations, le nombre de places sera exigé au vu des besoins réels.

EXCEPTION :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue (article L. 421-3 du code de l'urbanisme).

## **ARTICLE INA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Définition :

*Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement et des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.*

**PRINCIPE :**

Ces espaces seront **plantés**.

Les aires de stationnement seront plantées à raison de 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les dépôts ou abris en tout genre sont interdits dans les espaces libres.

Les aires de dépôt et de stockage de plein air doivent être masquées par des éléments végétaux. Aucun dépôt n'est autorisé dans la bande d'inconstructibilité de 10m le long de la RN 52.

La bande inconstructible de 10 mètres le long de la RN 52 devra faire l'objet d'un engazonnement et devront être plantées d'arbres et d'arbustes sous forme de bouquets sur une surface d'au moins 10 %.

Les éventuels bassins de rétention devront faire l'objet d'un traitement paysager.

### **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle de densité.

# ZONE INAx

## INTRODUCTION

### 1 - DELIMITATION DU PERIMETRE

La zone INAx se situe au Sud-Est du territoire communal, de part et d'autre de la RN 52.

### 2 - CARACTERE DE LA ZONE INAx

*Nota bene : Le caractère de la zone INAx défini ci-après constitue un rappel du rapport de présentation et le précise ; les indications, recommandations ou critères permettant de comprendre les caractéristiques de ces parcs urbains n'ont aucune portée normative, les contraintes juridiques résultant uniquement des règles définies au paragraphe "Dispositions réglementaires applicables" à la zone INAx.*

La zone INAx est une zone d'urbanisation future à court terme destinée à accueillir des activités économiques industrielles, artisanales, commerciales, etc.

L'urbanisation de cette zone doit être réalisée sous la forme d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone, dont les principes sont évoqués par le schéma graphique annexé au présent règlement et analysés dans le rapport de présentation.

L'objectif de cette zone est triple :

- développer un pôle d'activités attractif pour répondre à la demande,
- amorcer la reconversion post-sidérurgique de ROMBAS,
- créer un effet de vitrine valorisant pour l'entrée Sud de ROMBAS.

La zone INAx comprend un secteur INAx<sub>a</sub>, en partie équipé et accueillant déjà des activités.

*NB : Cette zone est concernée partiellement par les mesures particulières qui s'imposent dans les couloirs de bruits (voir annexe n°13 du POS).*

# ZONE INAx

## DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappel :

*L'édification ou la modification des clôtures sur rue est soumise à déclaration préalable.*

#### ARTICLE 1NAx 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

**1/ Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées au 2 du présent article :**

- les constructions à usage d'activités, soumises ou non à déclaration ou autorisation au titre de la législation sur la protection de l'environnement.
- l'extension des constructions à usage d'activités existantes lors de l'approbation du plan d'occupation des sols, sans limite de surface.
- l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes lors de l'approbation du plan d'occupation des sols, dans la limite de 10 % de l'existant.
- les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer le fonctionnement et la sécurité des installations de la zone, ces constructions devant respecter les règles de construction spécifiques dans les couloirs de bruit.
- les installations d'intérêt général et les équipements publics.
- les exhaussements et affouillements strictement nécessaires aux constructions et installations ci-dessus.
- les aires de stockage strictement nécessaires aux constructions et installations ci-dessus.
- les aires de stationnement ouvertes au public.

**2/ Les occupations et utilisations du sol admises au 1 ci-dessus doivent :**

Dans le secteur INAx :

- ne pas compromettre un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone en respectant au minimum les principes suivants, principes illustrés dans le rapport de présentation :

- la desserte de la zone devra être assurée par des voies internes à la zone amorcées à partir du rond point actuel à la jonction de la RN 52 et de la RD 181 ;
- le principe d'un barreau de liaison entre la RN 52 et la future voie rapide VR 52, en prolongement de la RD 181, ne devra pas être compromis, ce barreau de liaison servant de base pour un développement progressif de la voirie interne de la zone d'activité, et pour attacher la zone d'activité à la zone d'habitat ;
- une hiérarchisation des voies sera recherchée (voirie primaire ; voirie secondaire ; voiries internes, etc.), un traitement particulier sera apporté à ces voies, selon leur hiérarchie (végétalisation de leurs abords, cheminement piétonnier, piste cyclable, desserte des propriétés, etc.) ;
- pour créer un effet de vitrine attractif le long de la RN 52, la qualité architecturale des bâtiments sera particulièrement soignée (hauteur des constructions, utilisation des matériaux, rythme des percements, implantation des enseignes, etc.) ; une densification des constructions le long de la RN 52 sera recherchée ;
- les espaces publics et les aires de stationnement seront prévus à l'intérieur de la zone d'activité ; ils seront évités le long de la RN 52.

- être desservies par des équipements dimensionnés pour tenir compte de la desserte de toute la zone et réalisés à la charge des constructeurs et aménageurs ;

- être réalisées sous forme d'opérations d'ensemble de type ZAC, lotissement, association foncière urbaine, permis groupé, etc.

**3/ Les occupations et utilisations du sol admise au 1 doivent :**

Dans le secteur INAx :

- faire partie d'une opération à dominante d'activités d'une superficie minimale d'un hectare. Cette disposition ne s'applique pas pour l'extension des constructions à usage d'activités existantes lors de l'approbation du plan d'occupation des sols, sans limite de surface.

- ne pas conduire à des délaissés de terrains inconstructibles. Toutefois, les délaissés de zone existants et ceux liés à des contraintes techniques et autres (configuration de la zone, disposition des voiries existantes ou à créer), et dont la superficie est inférieure au minimum exigé, pourront faire l'objet d'une opération.

- ne pas compromettre un aménagement cohérent du secteur en respectant au minimum les principes suivants :

- La desserte du secteur devra être assurée par des voies internes au secteur amorcées à partir du carrefour de la R.N. 52 et de la voie

communale dite de Ramonville ; une deuxième jonction plus au Sud sur la R.N. 52 pourra être réalisée à terme après la mise en service de la future V.R. 52 et le déclassement de l'actuel R.N. 52.

- Pour créer un effet vitrine attractif le long de la R.N. 52, la qualité architecturale des bâtiments qui bordent cet axe sera particulièrement soignée (hauteur des constructions, utilisation des matériaux, rythme des percements, implantation des enseignes, etc.) ; une densification des constructions le long de la R.N. 52 sera recherchée.
- Les aires de stationnement seront prévues à l'intérieur de la zone d'activité ; ils seront évités le long de la R.N. 52.

## **ARTICLE 1NAx 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1NAx 1 sont interdites.

## **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1NAx 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### *1 - ACCES*

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire puisse bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée par un passage de caractéristiques suffisantes pour la desserte du ou des immeubles, au travers de fonds voisins.

Tout accès sera conçu de manière à présenter le moindre risque pour la sécurité des usagers des voies et pour celles des personnes utilisant ces accès.

Tout accès nouveau sur la RN 52, la VR 52 et la RD 181 est interdit.

#### *2 - VOIRIE*

Les voies publiques ou privés existantes à modifier ou à créer doivent être de caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans que leur emprise minimale ne soit inférieure à 8 mètres.

Les voies en impasse doivent comporter sur leur partie terminale une aire de retournement adaptée aux poids lourds.

La typologie des voies marquera une hiérarchisation liée aux différents trafics qu'elles assurent (trafic de transit, trafic interne à la zone, trafic automobile, trafic piétonnier, etc.), dont un exemple possible est illustré dans le rapport de présentation.

## **ARTICLE 1NAx 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### *1 - EAU*

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

### *2 - ASSAINISSEMENT*

#### *2-1 - Eaux usées*

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante et dans la mesure où les effluents sont compatibles en nature et en charge avec les caractéristiques du réseau.

En cas d'incompatibilité ou si le réseau n'est pas établi, le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

-Les effluents industriels seront rejetés dans le réseau public d'assainissement après traitement approprié. Les rejets dans le réseau se feront par l'intermédiaire de regards visitables permettant de pratiquer des prélèvements de contrôle.

Par exception, pour éviter tout dysfonctionnement des réseaux, il pourra être imposé, par prescription spéciale, l'évacuation dans le milieu naturel des eaux usées domestiques et des effluents industriels, après traitement approprié conforme à la réglementation en vigueur.

#### *2-2 - Eaux pluviales*

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau en respectant ses caractéristiques.

Si le réseau d'eaux pluviales n'est pas établi ou s'il est de capacité insuffisante, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

### *3 - EDF - GDF - TELECOM*

Les réseaux des opérations et les branchements devront être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE 1NAx 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescriptions en INAx.

### Dans le secteur INAXa :

La superficie minimale d'une opération à dominante d'activité est fixée à un hectare, sauf dispositions particulières (terrain dont la superficie est inférieure à un hectare et qui peut néanmoins accueillir une activité sous les conditions fixées à l'article 1).

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions à usage d'activités existantes lors de l'approbation du plan d'occupation des sols, sans limite de surface.

## **ARTICLE 1NAx 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1 - Un recul minimal de 5 mètres est exigé par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer, autres que celles visées au "2" ci-après.

2 - Un recul minimal de 25 mètres est exigé par rapport à l'axe de la RN 52 et de la RD 181.

3 – Un recul minimal de 50 mètres par rapport à l'axe de la VR 52.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE 1NAx 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **PRINCIPE :**

Les constructions pourront s'implanter, ou sur limite séparative, ou en recul avec un minimum de 3 mètres.

### **EXCEPTION :**

En application de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme, un recul supérieur à 3 mètres pourra être imposé nonobstant le choix du pétitionnaire, si les constructions par leur situation ou leurs dimensions ou par l'activité qui y est exercée, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

## **ARTICLE 1NAx 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Entre deux constructions non contiguës, devra être aménagée une distance suffisante pour permettre le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. En application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme, une distance minimale pourra être imposée.

## **ARTICLE 1NAx 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise totale des bâtiments et installations ne devra pas excéder 70 % de la surface du terrain.

## **ARTICLE 1NAx 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions et installations admises ne devra pas excéder les maximas suivants, les ouvrages techniques, les cheminées et autres superstructures fonctionnelles n'étant pas soumis à ces maximas :

-15 m à l'égout du toit ou à l'acrotère en tout point, par rapport au terrain naturel à l'aplomb de ce point ; et 10 m dans le secteur INAx.

-20 m au faîtage en tout point, par rapport au terrain naturel à l'aplomb de ce point, et 15 m dans le secteur INAx.

## **ARTICLE 1NAx 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Rappel :

*Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables :*

*"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales..".*

## **RECOMMANDATIONS :**

Les façades donnant sur la RN 52 seront traitées avec un soin tout particulier.

Les matériaux utilisés seront de bonne facture.

Les couleurs participeront également à la perspective architecturale et paysagère.

L'identité des bâtiments (enseigne, marquage de l'entrée, etc.) devra être réalisée de manière harmonieuse.

Dans le secteur INAx :

Les façades vivantes des bâtiments (vitrines, bureaux, hall d'exposition...) doivent être orientées vers la R.N. 52 ou vers la voirie interne pour les bâtiments situés plus à l'intérieur du secteur.

## **ARTICLE 1NAx 12 : STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules inhérent aux constructions devra être assuré impérativement en dehors des voies publiques ou privées et des emprises publiques.
- Il sera exigé au minimum une place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface créée. Par exception, il pourra être admis la réalisation immédiate de place de stationnement en nombre inférieur au total des places exigibles à condition de laisser libre de toute construction et d'aménager en espaces verts le surplus de surface normalement destiné à satisfaire les besoins en stationnement selon la norme ci-dessus.
- Pour les commerces de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de surface de vente : une place de stationnement par 30 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette, toute tranche commencée étant comptée.
- L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions spéciales en cas de non respect de ces obligations.
- Il ne devra pas être réalisé d'aires de stationnement le long de la RN 52.

## **ARTICLE 1NAx 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile, cyclable et piétonne devront être plantées et/ou engazonnées.

Des plantations de moyenne et haute tige pourront être imposées dans le but de faciliter l'intégration des constructions dans le paysage.

Les clôtures autorisées seront obligatoirement doublées d'éléments végétaux (arbustes, grimpants, bouquets d'arbres, etc.).

Les éventuels bassins de rétention d'eaux de ruissellement seront traités comme éléments paysager.

L'espace correspondant aux reculs minimum imposés à l'article 1NAx 6 devra être végétalisé et traité avec soin au niveau paysager, avec interdiction de faire des dépôts, autres que ceux nécessaires à l'effet vitrine de l'activité, ou d'y installer tout abri ou édifice de quelque nature que ce soit.

## **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas imposé de règles de densité.

# ZONE IINA

## INTRODUCTION

### 1 - DELIMITATION DU PERIMETRE

Il est recensé cinq zones IINA :

- deux situées au Nord-Ouest de Rombas,
- une au cœur du centre ancien,
- une à Est du territoire communal.
- une dernière entre la voie ferrée et la RD 47, au Nord-Est du ban communal.

### 2 - CARACTERE DE LA ZONE IINA

*Nota bene : Le caractère de la zone IINA défini ci-après constitue un rappel du rapport de présentation et le précise ; les indications, recommandations ou critères permettant de comprendre les caractéristiques de ces parcs urbains n'ont aucune portée normative, les contraintes juridiques résultant uniquement des règles définies au paragraphe "Dispositions réglementaires applicables" à la zone IINA.*

Les zones IINA sont des zones d'urbanisation future strictes qui ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après évolution du plan d'occupation des sols (révision, modification, etc.)

Dans le cadre du présent plan d'occupation des sols, elles constituent des réserves foncières.

*NB : Ces zones peuvent être concernées partiellement par :*

- des risques de glissements de terrain répertoriés par un graphisme « mt2 » (risques moindres).

*Des dispositions particulières sont applicables à ces secteurs conformément à l'arrêté préfectoral n° 92.016 du 05.08.1992, consultable en annexe du plan d'occupation des sols (pièce n°14).*

- des mesures particulières dans les couloirs de bruits, consultables en annexe du plan d'occupation des sols (pièce n°13).

- des risques d'aléas miniers répertoriés en annexes du P.O.S. (cartographie GEODERIS et notice explicative).

L'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme sera notamment appliqué dans les périmètres définissant un risque naturel établi selon la cartographie GEODERIS joint en annexe du P.O.S.

# ZONE IINA

## DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappel :

*L'édification ou la modification des clôtures sur rue est soumise à déclaration préalable.*

#### ARTICLE IINA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

**PRINCIPE :**

Sont admis :

- Les installations d'intérêt général et les équipements publics nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les installations et travaux divers suivants :
  - Les aires de stationnement ouvertes au public
  - Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises

Rappel :

*Cependant les occupations et utilisations du sol admises restent soumises notamment 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."*

- Les affouillements et exhaussements des sols, à conditions qu'ils soient liés aux infrastructures routières.

#### ARTICLE IINA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**PRINCIPE :**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article IINA 1, ainsi que celles mentionnées à l'article IINA 1 qui nécessiterait la création d'un accès nouveau sur la VR 52.

## **SECTIONS II et III - CONDITIONS ET OCCUPATION MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

# ZONE ND

## INTRODUCTION

### 1 - DELIMITATION DU PERIMETRE

Les zones ND couvrent la totalité des boisements présents à ROMBAS et des espaces naturels à protéger.

### 2 - CARACTERE DE LA ZONE ND

*Nota bene : Le caractère de la zone ND défini ci-après constitue un rappel du rapport de présentation et le précise ; les indications, recommandations ou critères permettant de comprendre les caractéristiques de ces parcs urbains n'ont aucune portée normative, les contraintes juridiques résultant uniquement des règles définies au paragraphe "Dispositions réglementaires applicables" à la zone ND.*

La zone ND correspond à des espaces aménagés ou non qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et du paysage et de leur intérêt écologique.

Cette zone comprend :

- un secteur NDa couvrant une exploitation agricole située au cœur de la zone ND, au sud du territoire communal, ainsi qu'un centre équestre.

*NB : Cette zone peut être concernée partiellement par :*

- des risques de glissements de terrain répertoriés par des graphismes « mt1 » (hauts risques) et « mt2 » (risques moindres).

*Des dispositions particulières sont applicables à ces secteurs conformément à l'arrêté préfectoral n° 92.016 du 05.08.1992, consultable en annexe du plan d'occupation des sols (pièce n°14).*

- des mesures particulières dans les couloirs de bruits (voir annexe n°13 du PLU.).
- des risques d'inondation, repérés par un indice « i ».
- des risques d'aléas miniers répertoriés en annexes du P.O.S. (cartographie GEODERIS et notice explicative).

L'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme sera notamment appliqué dans les périmètres définissant un risque naturel établi selon la cartographie GEODERIS jointe en annexe du P.O.S..

# ZONE ND

## DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

### SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE ND1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

*Rappel :*

*L'édification ou la modification des clôtures sur rue est soumise à déclaration.*

#### PRINCIPES :

**I – Sont admis en zone ND et dans le secteur NDa , à l'exception des secteurs d'affaissement miniers ZH:**

1. L'extension mesurée des constructions existantes sans changement d'affectation, dans la limite de 15% de l'existant.
2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
3. Les abris de jardin nécessaires aux cultures maraîchères, les abris de chasse, et autres petites constructions utiles pour l'entretien des espaces naturels.
4. Les affouillements et exhaussements des sols, à conditions qu'ils soient liés aux infrastructures routières.

**II – Sont admis en outre dans le secteur NDa :**

1. Les constructions et installations à vocation agricole.
2. Les constructions des bâtiments d'exploitation, destinés à une activité équestre et les équipements nécessaires à l'exploitation et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public.
3. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaires pour assurer la surveillance et le gardiennage des constructions et installations à vocation agricole ou équestre du secteur.
4. Les gîtes ruraux, les fermes auberges et les locaux de vente à la ferme, à condition qu'ils soient liés à une exploitation agricole existante.

Rappel :

*Cependant les occupations et utilisations du sol admises restent soumises notamment 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."*

## **ARTICLE ND 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES**

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

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE ND 3 – ACCES ET VOIRIE**

Il n'est pas imposé de prescription particulière, à l'exception d'une interdiction de création d'accès nouveau hors agglomération, sur les routes nationales et départementales.

### **ARTICLE ND 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### I – Eau potable

Toute construction ou installation doit être alimentée en eau potable.

#### II – Assainissement

##### 1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En cas d'impossibilité, toutes les eaux et matières usées seront dirigées sur des dispositifs de traitement, notamment des fosses septiques et appareils ou dispositifs épurateurs de leurs effluents répondant aux prescriptions des textes en vigueur et évacuées conformément aux exigences de ces textes.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, ruisseaux ou égouts pluviaux est interdite.

##### 2. Eaux de pluie

En l'absence de réseau collectif au droit de la parcelle, les eaux pluviales seront dirigées vers les fossés ou puits perdus.

## **ARTICLE ND 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

## **ARTICLE ND 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les constructions sont interdites si elles sont situées à moins de 50 m. de l'axe de la VR 52 et de la RN 52.
2. Les constructions sont interdites si elles sont situées à moins de 35 m. de l'axe de la RD 181.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE ND 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 du bâtiment projeté au point de la limite séparative qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, (hauteur comptée depuis le terrain naturel) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. En outre, toute construction devra respecter une distance d'implantation de 30 m. minimum par rapport aux terrains classés espaces boisés et soumis au régime forestier.

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

Sur un terrain, les prospects entre bâtiments sont libres, dans la mesure où l'entretien du sol et des constructions, la circulation et la lutte contre l'incendie restent possibles dans de bonnes conditions.

## **ARTICLE ND 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des abris de jardins, abri de chasse, et autres petites constructions visées à l'article ND 1-I-3 ne pourra dépasser 10 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE ND 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (pylônes, etc.).

2. La hauteur totale des constructions ne peut excéder 8 m. comptés depuis le terrain naturel, lorsqu'elles sont situées dans l'emprise du couloir des lignes à haute tension.
3. La hauteur des bâtiments agricoles ou destinés plus particulièrement aux activités équestres et à leurs activités liées (gîtes ruraux...) est limitée à 8 mètres hors tout.
4. La hauteur des bâtiments à usage d'habitation ne peut avoir plus de 1 niveau + combles aménageables sur rez de chaussée.
5. La hauteur des abris de jardins, abri de chasse, et autres petites constructions visées à l'article ND 1-I-3 est limitée à 2,50 mètres hors tout.

### **ARTICLE ND 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Dans le secteur NDa :

Toutes les constructions devront respecter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la tenue générale de l'harmonie du paysage.

### **ARTICLE ND 12 – STATIONNEMENT**

Des aires de stationnement devront être prévues en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, en nombre suffisante pour répondre aux besoins des constructions et installations envisagées.

### **ARTICLE ND 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Espaces boisés classés :

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas imposé de prescription particulière.