

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SAULNOIS

PRÉFECTURE DE LA MOSELLE

VU : pour être annexé à mon ARRÊT
en date de ce jour.

METZ, le 25 MAI 2000

Le Préfet

Z.A.C. DE MORVILLE-LES-VIC

Bernadette MALGORN

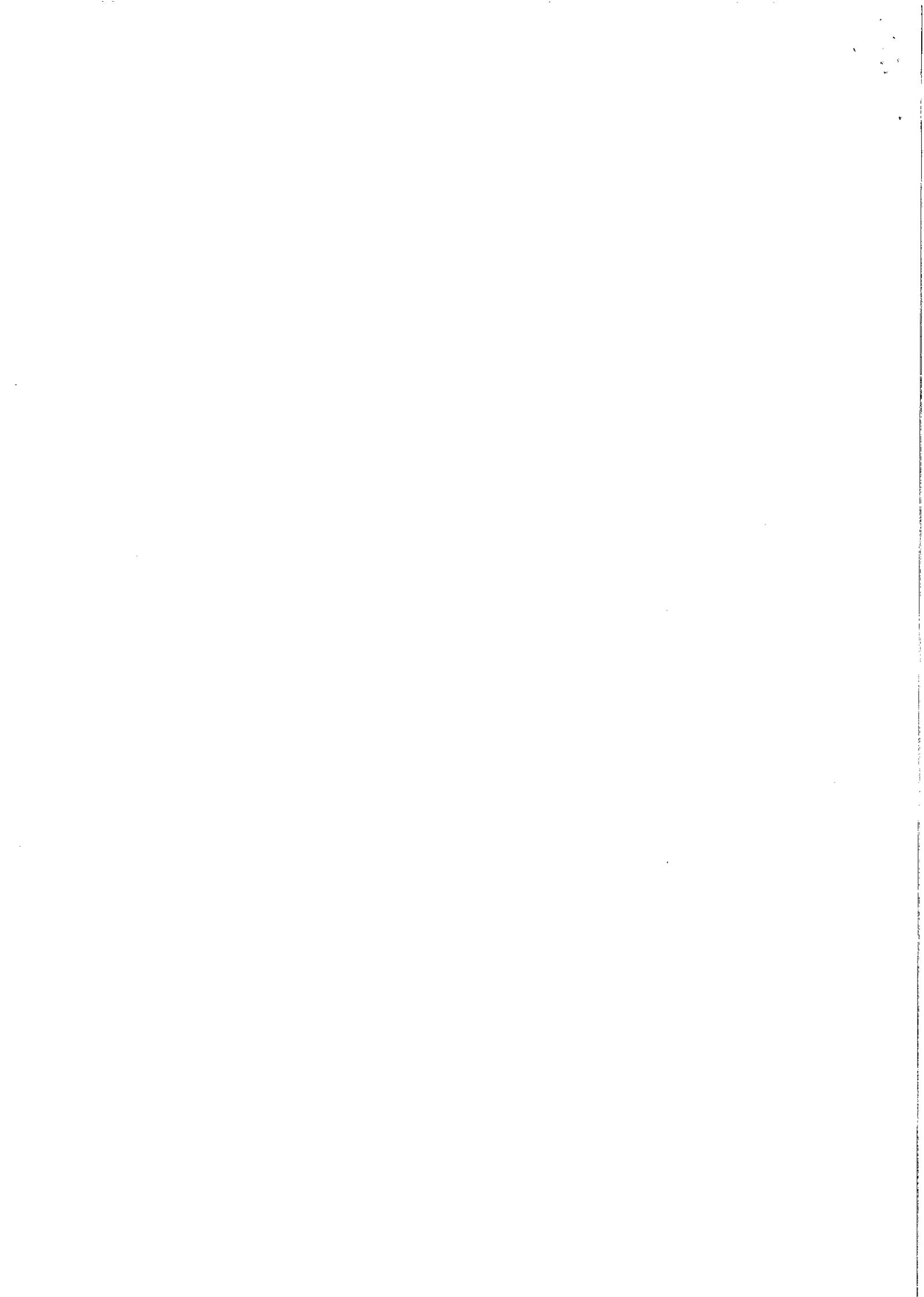
RÈGLEMENT DAMENAGEMENT DE ZONE

SOMMAIRE

	Page
TITRE I - Dispositions générales	1
TITRE II - Dispositions applicables à la Z.A.C.	3
Grille de stationnement	17

MAI 1999

Approbation de la modification par dem du 5.09.2007



COMMUNE DE MORVILLE-LES-VIC

ZONE 1NAX

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone équipée destinée à recevoir des activités économiques.

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

ARTICLE 1NAX-1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

1NAX-1 1 - Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- Les installations classées sont soumises à autorisation ou déclaration, quand elles peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients notamment pour la commodité du voisinage, la sécurité, la salubrité, la santé publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et des monuments.

1NAX-1 2 - Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions et installations à usage industriel et artisanal, de commerce de bureau ou de service.
- Les constructions et installations à usage d'activité hôtelière et de restauration.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les équipements de loisirs.
- Les emplacements d'exposition, de dépôt et de stockage à l'aire libre.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

1NAX-1 3 - Toutes, les occupations et utilisation du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les locaux et constructions à usage d'habitation ne sont admis que s'ils sont justifiés par la nature de l'activité principale d'un établissement, ou nécessaires à l'hébergement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la direction, le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations autorisées, sauf en secteur non aedificandi.

Cependant un seul logement sera admis par unité foncière et devra être intégré à la construction principale.

- Les clôtures sont autorisées si elles s'avèrent indispensables, au bon fonctionnement des activités ou installations autorisées, et sous réserve qu'elles respectent les dispositions des articles 11 et 13 de la section II.

- Les installations classées, sauf en secteur non aedificandi, sont admises sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation générale de la zone et que des dispositions appropriées soient prises pour en limiter les nuisances, dans la mesure où l'aspect des bâtiments et leur environnement soient compatibles avec l'environnement naturel et bâti.

- Les aires de dépôt et de stockage à l'air libre sont admises à conditions qu'elles respectent les dispositions de l'article 13 de la section II.

- Les aires de stationnement, sauf dans une bande de 10 mètres comptée à partir du domaine public le long de la RD 955 et de la RD 155 t.

- Les affouillements et exhaussements du sol, sont admis sous réserve qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols autorisés.

- Les lotissements à usage d'activité, à condition de s'intégrer dans un schéma d'aménagement cohérent du secteur considéré, s'inscrivant dans la structure actuelle de la zone et compatible avec la trame paysagère, et que l'aménagement interne de l'opération soit pris en charge par l'aménageur.

**ARTICLE 1NAX-2 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL
INTERDITES****

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

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1NAX-3 ACCÈS ET VOIRIES

1NAX-3 1 - Accès :

- Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- Les caractéristiques des accès devront être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions ou installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la commodité des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- La création d'accès individuels est interdite sur la RD 955, la RD 155 t et la RD 155 p.

Toutefois, l'accès aux équipements publics (bassin de rétention et station de traitement) sera réalisé directement à partir de la RD 955, ainsi que l'accès à la zone par un cheminement piéton

- Les accès des unités foncières doivent être aménagées de façon à :
 - * dégager la visibilité sur la voie,
 - * permettre aux véhicules lourds d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale sur la voie.
- La desserte des postes de distribution d'hydrocarbure et les manutentions de toutes natures doivent être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile et se trouver obligatoirement sur les voies privées sans débordement sur la voie publique.

1NAX-3 2 - Voirie :

- Les voiries devront être dimensionnées et conçues pour recevoir un trafic PL.

Les voiries parallèles à la RD955 devront faire l'objet de plantations en respect de la trame paysagère définie à l'article 13.

Les voies en impasse ne devront pas excéder une longueur de 200 m, et devront être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour. Leur largeur d'emprise ne devra pas être inférieure à 5 m.

ARTICLE 1NAX-4

DESSERTTE PAR LES RÉSEAUX

1NAX-4 1 - Assainissement :

- Eaux pluviales :

Toute construction ou installation doit être raccordée pour l'évacuation de ses eaux pluviales au réseau public d'assainissement dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

De même les eaux de process industriel seront rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales, après un traitement approprié par chaque industriel rendant la qualité des eaux compatible avec ledit rejet, conformément aux règlements en vigueur

- Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée pour l'évacuation de ses eaux usées au réseau public d'assainissement dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

1NAX-4 2 - Eau potable :

- Toute construction ou installation dont l'occupation nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau, dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

1NAX-4 3 - Autres réseaux

- Tout nouveau réseau de distribution par câbles (électricité, téléphone, télévision, ...) doit être réalisé par câble souterrain ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils ou câbles.

ARTICLE 1NAX-5

CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescriptions.

ARTICLE 1NAX-6

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Aucune construction ne pourra être implantée à une distance du domaine public inférieure à :

- 45 mètres le long de la RD 955.
- 20 mètres le long de la RD 155 p.
- 20 mètres le long de la RD 155 t.

- 15 mètres le long des voies de desserte primaires – (les voies primaires sont les voies parallèles à la RD955).
- 5 mètres le long des voies de dessertes secondaires.

Ces règles ne s'appliquent pas le long de la RD 955 et de la RD 155 t, aux constructions ou installations à usage d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1NAX-7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1NAX-7 1 - Limites séparatives latérales :

Sauf prescription contraire figurant au document graphique, tout point de construction doit être implanté à une distance des limites séparatives latérales au moins égale à la moitié de sa hauteur ($L = H/2$) sous chéneau , sans être jamais inférieure à 5 mètres.

1NAX-7 2 - Limites de fond d'unité foncière :

Sauf prescription contraire figurant au document graphique, tout point de construction doit être implanté à une distance de fond d'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur ($L = H/2$), sans être jamais inférieure à 5 mètres .

Cependant, les constructions peuvent être implantées en limite séparative pour la création de constructions contigus, à condition que des mesures de sécurité (mur coupe-feu) soient prises et que ces constructions forment un ensemble cohérent et harmonieux ce qui suppose la présentation de deux projets simultanément.

ARTICLE 1NAX-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Deux constructions non contigues, implantées sur une même unité foncière, doivent être implantées à une distance qui permettent le passage des véhicules de secours sans être inférieures à 3,5m.

ARTICLE 1NAX-9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la surface totale de l'unité foncière de la parcelle.

ARTICLE 1NAX-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toutes constructions ne doit pas dépasser 10 mètres comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit, exception faite pour les constructions type artisanale et industrielle qui pourront atteindre une hauteur maximale de 15 mètres.

Le sol naturel correspond au niveau fini des plateformes qui seront réalisées dans le cadre de l'aménagement de la zone, et avant terrassement en vue de la réalisation de la construction.

La hauteur est mesurée à l'égout.

Toutefois, une hauteur plus importante pourra ponctuellement être autorisée :

- sous réserve d'un traitement architectural particulier,
- afin de rendre possible la réalisation d'équipements techniques de faible emprise.

ARTICLE 1NAX-11 ASPECT EXTÉRIEUR

1NAX-11 1 - Principe général :

- Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si la construction, par sa situation, son architecture, son volume ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, notamment à l'unité architecturale de la zone.

1NAX-11 2 - Architecture et volumétrie :

Les volumes des bâtiments seront de conception simples.

Des adaptations seront possibles pour :

- les auvents, halls d'accueils, entrées...
- les bureaux, logements et appendices accolés au bâtiment principal, s'ils ne représentent que 20% de la surface au sol.

Des constructions contiguës doivent obligatoirement être de définitions volumétrique et architecturale compatibles.

Les ajouts et bâtiments annexes doivent être traités avec des matériaux de qualités semblables à ceux du corps du bâtiment principal.

1NAX-11 3 - Toitures :

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

La pente des toitures sera de 30° maximum.

1NAX-11 4 - Les clôtures :

Elles seront constituées :

- soit de grillages métalliques à mailles rectangulaires verticales sur structure ou poteaux métalliques fins avec murets support ou non
- soit d'éléments verticaux

La finition sera plastifiée et laquée.

1NAX-11 5 - Les postes électriques :

- doivent être harmonisés dans le choix des matériaux et revêtement de la construction,
- doivent être intégrés dans la mesure du possible à cette construction.

ARTICLE 1NAX-12 STATIONNEMENT DES VÉHICULES

- Le stationnement des véhicules de toutes catégories, correspondant aux besoins des constructions et installations, devra être assuré en dehors des voies publiques, et dans les conditions fixées par la grille de parking annexée au présent règlement.

- En particulier, le stationnement et les aires de manoeuvres des poids-lourds devront répondre aux besoins des activités, et être assurés sur l'unité foncière

GRILLE DE STATIONNEMENT

SHON : Surface Hors Oeuvre Nette

TYPE DE CONSTRUCTION		MODE D'EMPLACEMENTS
LOGEMENT	Autre	1 emplacement par logement de moins de 55 m ² de SHON 2 emplacements par logement de plus de 55 m ² de SHON
	Surfaces ouvertes au public	1 emplacement pour 20 m ² de SHON
BUREAUX	Surfaces non ouvertes au public	1 emplacement pour 40 m ² de SHON
	Règle générale	1 emplacement pour 100 m ² de SHON
INDUSTRIEL	Règle générale	1 emplacement pour 80 m ² de SHON
	Si la densité d'emplois est inférieure à 1 emploi pour 25 m ² de SHON, la norme sera de	1 emplacement pour 100 m ² de SHON
ARTISANAT - COMMERCE	Hôtellerie	1,2 emplacement pour 1 chambre
	Restauration	1 emplacements pour 20 m ² de salle à manger
AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS		Les besoins en stationnement seront déterminés en fonction des programmes spécifiques de ces opérations.

ARTICLE 1NAX-13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1NAX-13 **1 - Dispositions générales :**

Les espaces libres de toute construction doivent bénéficier d'un aménagement paysager dont le projet doit accompagner toute demande de permis de construire, demande d'autorisation ou déclaration de travaux.

Ces aménagements devront privilégier la réalisation d'espaces verts comportant des plantations d'arbres, d'arbustes et d'espèces buissonnantes rustiques ou adaptées à l'environnement local.

1NAX-13 **2 - Trame paysagère :**

Les constructions et installations admises à l'article 2NA 1 ci-dessus sont soumises au respect du schéma d'aménagement et de la trame paysagère.

Cette trame est composée de lignes de plantations discontinues, plus ou moins longues, le long des voies de desserte orientées sud-est / nord ouest de la zone d'activités.

1NAX-13 **3 - Espaces libres :**

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées et convenablement entretenues.

Une superficie minimum de 10 % du terrain doit être aménagée en espaces verts.

Les surfaces occupées par des parcs de matériaux, des stocks ou des dépôts de plein air, ainsi que celles réservées aux circulations internes et au stationnement des véhicules, ne sont pas considérées comme espaces verts. Le traitement des abords devra être intégré à la demande de permis de construire.

- Le bassin de rétention sera obligatoirement paysager, masqué par un écran boisé.
- Le talus le long de la RD955 et séparatif des deux plates-formes devra être planté d'essences locales arborées et convenablement entretenu, afin de s'harmoniser avec le paysage environnant.
- Les espaces verts devront être plantés d'arbres de haute tige (1 arbre de haute tige par 100 m² d'espace vert).

1NAX-13 **4 - Les aires de dépôt et de stockage à l'air libre :**

Elles seront masquées des voies de circulation et emprises publiques, par des plantations arbustives.

1NAX-13 **5 - L'entretien :**

L'ensemble des espaces verts devra être entretenu y compris les terrains non bâtis.

SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1NAX-14

POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

La surface de plancher hors oeuvre nette (SHON) autorisée sur l'ensemble de la ZAC est de 170 000 m².

ARTICLE 1NAX-15

DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

LES DISPOSITIONS PRISES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

3.1 La traduction dans le P.A.Z. de l'application du L. 111-1-4

C'est sur cette base qu'est organisée le Schéma d'Aménagement de zone et le nouveau règlement du POS modifié, et, c'est dans ce cadre que s'inscrit l'application de l'article L. 111-1-4.

Le principe de la trame verte et les prescriptions imposées par le règlement de zone permettent ainsi de moduler les reculs par rapport à la voie pour les occupations du sol : bâtiments, aires de stationnement et dépôts principalement.

Ainsi, les différents critères à prendre en considération trouvent leur réponse dans l'ensemble de ces mesures et dans la nature même de la zone.

3.2.1 Les nuisances

L'aspect nuisance doit être considéré par rapport à la voie qui génère l'application de l'article L. 111-1-4.

Dans le cas d'espèce, il s'agit d'une zone d'activités et non d'une zone d'habitat. C'est à dire que l'impact du trafic - nuisances sonores notamment - n'a pas les mêmes conséquences. Il n'est donc pas nécessaire de prévoir des mesures spécifiques par rapport à ces nuisances.

3.2.2 La sécurité

Par rapport à la RD 955, la question de la sécurité ne s'est pas posée, puisque aucun débouché n'est possible sur cette voie. Cependant les flux de circulations devront être gérés par un aménagement spécifique, au droit du carrefour RD 955/RD 155 t, cette dernière route permettant l'accès à la zone d'activités.

Enfin, aucun accès particulier n'est autorisé sur les deux routes départementales, puisque les dessertes existantes ou prévues permettent d'accéder à tous les secteurs de la zone.

3.2.3 Urbanisme et paysage

La qualité de l'urbanisme et des paysages a été le fil directeur de la réflexion menée sur cette zone d'activités.

Plusieurs mesures concourent à préserver cette qualité

Le principe de composition soulignée par la trame végétale le principe d'une transition entre l'espace du domaine public (voie et bas côtés) et les différentes utilisations du sol.

Ainsi, l'implantation des constructions et autres utilisations du sol sont régies par ces principes et doivent s'intégrer à la trame végétale. De plus, des prescriptions en matière de plantations, très strictes en bordures des principales voies et plus particulièrement le long de la RD 955 et de la RD 155 t, vont participer à la structuration du paysage et à créer un 'effet vitrine' - reculs imposés selon la nature des occupations des sols.

3.2.4 Architecture

L'aspect architectural s'inscrit comme complément des dispositions précédentes qui reposent essentiellement sur la confortation des directions données par la trame végétale et le principe de transition entre la voie et le coeur de la zone. Il est également souhaitable de garantir un effet vitrine à proximité de la RD 955 et du carrefour RD 955IRD 155 t

Il s'agit notamment d'adapter le parti architectural - volumes en particulier - à cette trame et aux transitions à ménager. Tout en laissant une certaine liberté à la création architecturale, les prescriptions de l'article 11, définissent des règles simples qui doivent bien évidemment être complétées par une application adaptée de l'article R. 111.21 du Code de l'Urbanisme.

