

# DISTRICT URBAIN DE FAULQUEMONT

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

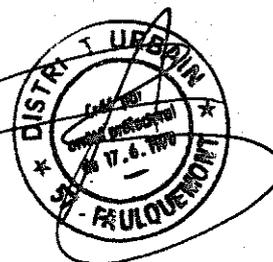
DE PONTPIERRE

DOSSIER DE REALISATION

1. P.A.Z.

Règlement

AVRIL 1998



CdF INGENIERIE  
2, rue de Metz  
BP 40142  
57804 FREYMING-MERLEBACH

# SOMMAIRE

**TITRE I** : Dispositions générales

**TITRE II** : Dispositions applicables à la ZAC  
Grille de stationnement

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

# TITRE I

## DISPOSITIONS GENERALES

### ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire couvert, sur la commune de PONTPIERRE, par le plan d'aménagement de zone établi pour la zone d'aménagement concerté dont le périmètre a été défini par décision du District urbain de FAULQUEMONT en date du 22 décembre 1997.

### ARTICLE 2 : OBJET ET PORTEE

- 2.1 Le règlement détermine les règles d'aménagement applicables au titre du plan d'aménagement de zone en complément du document graphique dont il est indissociable.
- 2.2 Les dispositions du plan d'aménagement de zone se substituent aux dispositions du règlement d'urbanisme à celles des articles R.111.1 à R.111.27 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles R.111.2, R.111.3, R.111.3.2, R.111.4, R.111.14, R.111.14.2, R.111.15 et R.111.21 qui restent applicables.

### ARTICLE 3 : DIVISION DE LA ZONE

La ZAC ne comporte qu'une seule zone :

### ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le plan d'aménagement de zone 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.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES  
A LA ZAC

## TITRE II

# DISPOSITIONS APPLICABLES A L'INTERIEUR DE LA ZAC

- Cette zone est destinée principalement à l'accueil d'activités industrielles et artisanales.  
De plus, les activités de bureaux, de services (entrepôts commerciaux...) ou d'enseignements ainsi que les activités hôtelières et de restauration sont admises.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

#### ARTICLE 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

##### 1.1 Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- Les installations classées sont soumises à autorisation ou à 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.

##### 1.2 Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions et installations à usage d'activité industrielle et artisanale, de bureau, d'enseignements ou de service ;
- les constructions et installations à usage d'activité hôtelière et de restauration ;
- les aires de stationnement ouvertes au public ;
- les espaces d'exposition à l'air libre ;
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

##### 1.3 Toutefois, les occupations et utilisations 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, et nécessairement devront être intégrés 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 du titre II.

- Les aires de dépôt et de stockage à l'air libre sont admises à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 9, 11 et 13 du titre II.
- 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.

## **ARTICLE 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

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

### **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

### **3.1 Accès**

- Pour être constructible, 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 20.
- Les accès des unités foncières doivent être aménagés 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.

### **3.2 Voirie**

- La création des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile doit être conforme aux dispositions du document graphique du plan d'aménagement de la zone.

### **3.3 Réseau ferroviaire**

- La création de réseau ferroviaire est autorisée à partir du nouveau réseau pour desservir les parcelles situées à l'Est et au Sud.

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

### **4.1 Cas général**

- Pour l'ensemble des réseaux, le pétitionnaire devra obtenir l'avis favorable des concessionnaires concernés.

### **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.

### **4.3 Assainissement**

- Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées dans des conditions conformes à l'arrêté du 6 mai 1996.

### **4.4 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 maximale des fils ou câbles.

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

Pas de prescription : cependant, la surface minimum des parcelles ne devra pas être inférieure à 10 000 m<sup>2</sup>.

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

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques devra se conformer aux dispositions du document graphique du PAZ.

## **ARTICLE 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

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

## **ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance, l'une de l'autre, au moins égale à la plus grande hauteur de ces deux constructions, et jamais inférieure à 5 m.

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

Sans objet.

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

La hauteur de toutes constructions ne doit pas dépasser 15 m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.

Toutefois, une hauteur plus importante pourra ponctuellement être autorisée, afin de :

- permettre la réalisation de projet ou d'éléments de projet dont la qualité, l'intégration ou la situation nécessite un traitement architectural particulier,
- rendre possible la réalisation d'équipements techniques de faible emprise.

## **ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### **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 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.

La réalisation de sous-sol devra prendre en compte toutes sujétions liées à l'humidité des terrains.

### **Architecture et volumétrie**

Des constructions contiguës sur une même emprise foncière doivent obligatoirement être de définition volumétrique et architecturale compatibles.

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.

### Matériaux de façade

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, agglomérés divers...) est interdit.

Les matériaux apparents et leur mise en oeuvre doivent être choisis de telle sorte que la façade conserve un aspect satisfaisant dans le temps.

### Les clôtures

Les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions, et ne pas créer de gêne à la sortie des véhicules.

### Les aires de dépôt et de stockage à l'air libre et les espaces d'exposition à l'air libre

les aires de dépôt et de stockage à l'air libre autorisé à l'article 1 ainsi que les espaces d'exposition à l'air libre seront entretenus et aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect du lieu ne s'en trouvent pas altérés.

### Les enseignes

Les projets se conformeront aux prescriptions du décret n° 82-211 du 24 février 1982.

Les enseignes seront considérées comme éléments intégrés à l'architecture du bâtiment et seront indiquées à la demande du permis de construire.

### Les postes électriques

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

## **ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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 manoeuvre des poids lourds devront répondre aux besoins des activités, et être assurés sur l'unité foncière.

## **ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### 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.

### Espaces libres

Les marges de recul figurées au document graphique devront, de préférence, être aménagées en espace vert. Si des aires de stationnement sont réalisées dans ces marges, elles devront être masquées par des haies buissonnantes de hauteur suffisante ; dans tous les cas, le recul devra être aménagé en espace vert sur une largeur minimum de 2 mètres, et obligatoirement planté avec des arbres de hautes tiges.

10 % au moins de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts.

Les espaces verts devront être plantés d'arbres de haute tige (1 arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espace vert).

**Les aires de dépôt et de stockage à l'air libre**

Elles seront masquées des voies par des plantations arbustives.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 14 : POSSIBILITE MAXIMALE D'UTILISATION DU SOL**

La surface de plancher hors oeuvre nette (SHON) autorisée sur l'ensemble de la ZAC est de 270 000 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE 15 : DEPASSEMENT DES POSSIBILITES MAXIMALES**

Sans objet.

## GRILLE DE STATIONNEMENT

TYPE DE CONSTRUCTION		NOMBRE D'EMPLACEMENTS
BUREAUX	Surfaces ouvertes au public	1 emplacement pour 40 m <sup>2</sup> de SHON
	Surfaces non ouvertes au public	
INDUSTRIEL ou ARTISANAL	Règle générale	1 emplacement pour 150 m <sup>2</sup> de SHON
HEBERGEMENT	Hôtellerie	1,2 emplacement pour 1 chambre
	Restauration	1 emplacement pour 20 m <sup>2</sup> de salle à manger
AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS		Les besoins en stationnement seront déterminés en fonction des programmes spécifiques de ces opérations.

SHON : Surface Hors Oeuvre Nette