

Commune de FAREBERSVILLER

7.7. Z.A.C. (Extraits)

De la mégazone départementale de Farébersviller-Henriville

- *PAZ : Plan d'Aménagement de Zone*
- *Règlement d'aménagement de zones*

Du Plan Local d'Urbanisme



EDITION FEVRIER 2013

Document approuvé vu pour être annexé à
la délibération du Conseil Municipal du :

Le Maire

Approbation de la révision par DCM du 16/12/2014
Droit de préemption instauré par DCM du 5/03/2015
Approbation de la modification simplifiée par DCM du 28/01/2016
Mise à jour des S.U.P par arrêté n°2016-12-171 du 07/12/2016 et par DCM du 17/11/2016
Modification du taux de la Taxe d'aménagement à 2.5% sur la future extension
du lotissement "Le Rabelais" par DCM du 10/06/2017.

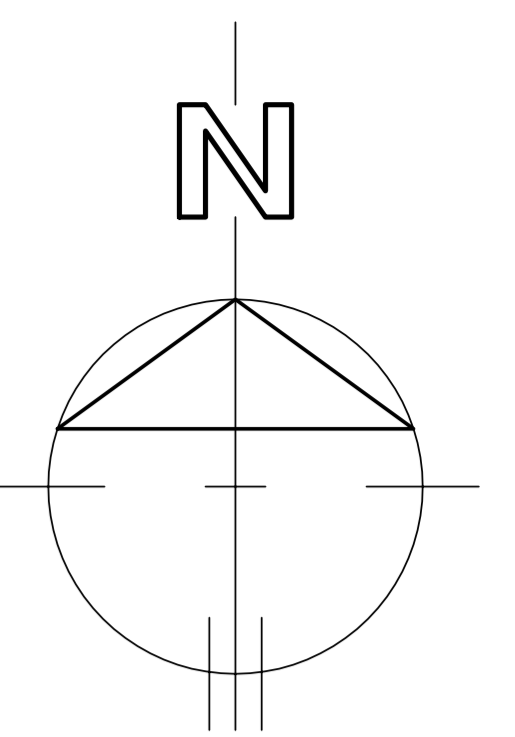
Mise à jour des S.U.P. par arrêté n°2021-02-20 du 03/02/2021 et par DCM du 28/01/2021

Cabinet JG. LAMBERT et Associés Géomètres-Experts D.P.L.G.

43 av. du Gén. De Gaulle - 57400 SARREBOURG - Tél. : 03 87 23 71 73

33 rue de Phalsbourg - 67260 SARRE-UNION - Tél. : 03 88 00 21 21

29 rue du Faubourg de Saverne - 67000 STRASBOURG - Tél. : 03 88 16 00 20






COMMUNE de FAREBERSVILLER

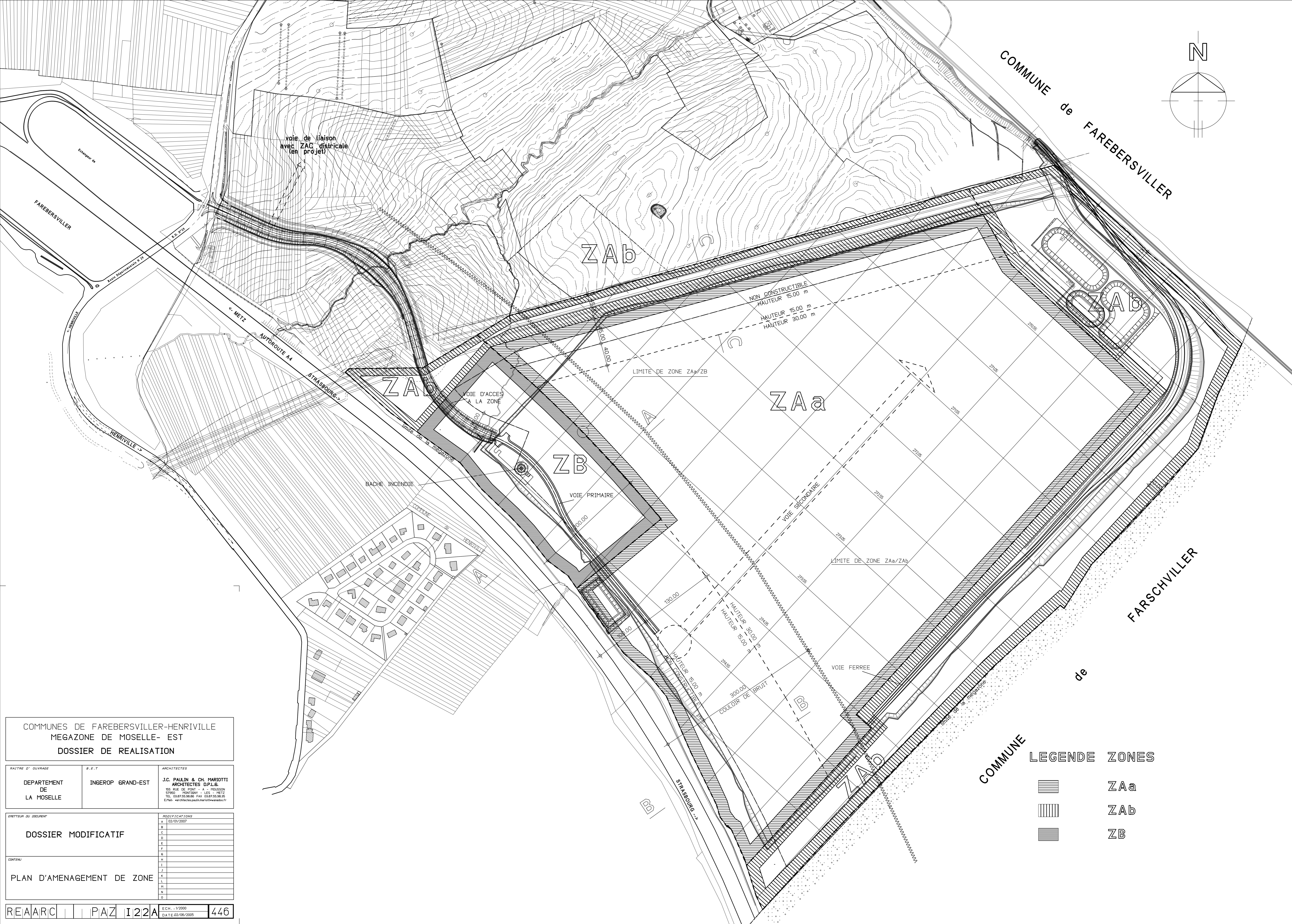
FARSCHVILLER

de

COMMUNE

LEGENDE ZONES

-  ZAa
-  ZAb
-  ZB



COMMUNES DE FAREBERSVILLER-HENRIVILLE
MEGAZONE DE MOSELLE- EST
DOSSIER DE REALISATION

MAITRE D'OUVRAGE		ARCHITECTES	
DEPARTEMENT DE LA MOSELLE	INGEROP GRAND-EST	J.C. PAULIN & CH. MARIOTTI ARCHITECTES D.P.L.G. 165 RUE DE PONT - A - HOUSSEM 57950 HONTDUN - LES - METZ TEL: 03.87.55.36.95 - FAX: 03.87.25.36.95 E-Mail: architectes.paulin.mariotti@wanadoo.fr	

BENETEAU DU DOCUMENT		MODIFICATIONS	
DOSSIER MODIFICATIF		A	02/01/2007
CONTENU		B	
PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE		C	
		D	
		E	
		F	
		G	
		H	
		I	
		J	
		K	
		L	
		M	
		N	
		O	

COMMUNES DE FAREBERSVILLER - HENRIVILLE

MEGAZONE

**DOSSIER DE REALISATION
MODIFICATIF**

Janvier 2007

(1-3)

Règlement d'aménagement de zones

SOMMAIRE

I-3 Règlement d'aménagement de zones

I-3-1 Dispositions générales

- A - CHAMP D'APPLICATION.
- B - PORTEE DU REGLEMENT
- C - LA VOCATION DE LA ZAC
- D - DIVISION EN ZONES
- E - ADAPTATIONS MINEURES

I-3-2 Dispositions relatives à chacune des zones

A - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Z.A.a

- SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL
- SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL
- SECTION 3 - OCCUPATION MAXIMALE DU SOL

B - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Z.A.b

- SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL
- SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL
- SECTION 3 - OCCUPATION MAXIMALE DU SOL

C - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Z.B.

- SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL
- SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL
- SECTION 3 - OCCUPATION MAXIMALE DU SOL

I-3-3 Servitudes d'utilité publique

I-3-1 Dispositions générales

A- CHAMP D'APPLICATION.

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Zone d'aménagement concerté de Farébersviller-Henriville.

La délimitation de ce territoire figure sur le Plan d'Aménagement de Zone (P.A.Z.) à l'échelle 1/2000°.

B- PORTEE DU REGLEMENT

La ZAC étant située sur le territoire de Farébersviller et de Henriville, les dispositions du présent règlement se substituent au PLAN D'OCCUPATION DES SOLS de Farébersviller et de Henriville à dater de l'approbation du PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE.

C- LA VOCATION DE LA ZAC

La ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ de FAREBERSVILLER-HENRIVILLE ou MEGAZONE DE MOSELLE EST, a pour vocation l'accueil d'entreprises industrielles de tailles moyennes.

D- DIVISION EN ZONES

Le territoire de la ZAC est divisé en plusieurs zones dont les limites figurent sur le plan d'aménagement de zone à l'échelle 1/5000°, ce sont:

- ZONE ZA: Destinée aux constructions à usage industriel
- ZONE ZB: Destinée à l'accueil d'activités de services nécessaires à l'activité des industries

E- ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le plan d'aménagement de zone (PAZ) et le présent règlement d'aménagement de zone (RAZ) ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Cependant, des adaptations mineures peuvent être accordées, dans l'application des articles 3 à 13 du règlement des différentes zones, si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol ou le caractère spécifique de l'activité à accueillir.

I-3-2 Dispositions relatives à chacune des zones

A- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Z.A.a

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

Article ZAa1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admises les occupations des sols suivantes:

- Les constructions et installations à usage industriel,
- Les constructions ou installations d'équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Sont admises sous conditions:

- Les occupations et utilisations des sols suivantes:
 - les dépôts et entrepôts;
 - les aires de manutention, de stockage et de stationnement;
 - les bureaux et sièges sociaux;
 - les restaurants d'entreprises, les locaux sociaux ou de services;à condition que leur utilisation ou leur exploitation soit nécessaire au fonctionnement des installations industrielles admises sur la zone.
- Les constructions à usage d'habitation, à condition:
 - * qu'elles soient exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance ou à la sécurité des établissements et installations de la ZAC;
- Les exhaussements et affouillements des sols, à condition;
 - * qu'ils soient indispensables à la réalisation ou au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.
 - * qu'ils n'engendrent aucun risque de pollution ou d'altération des nappes d'eaux souterraines.
- Les installations classées à condition:
 - * qu'elles concernent des occupations ou utilisations des sols admises dans la zone;
 - * qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, fumées, odeurs, vibrations...);
 - * qu'elles n'engendrent aucun risque de pollution ou d'altération des nappes d'eaux souterraines.

Toute construction située à l'intérieur des couloirs de bruit inscrits sur le Plan d'Aménagement de Zone et générés par l'autoroute de l'Est, devra respecter les dispositions de la loi du 31-12-92, relative à la protection acoustique des bâtiments.

Article ZAa2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article ZAa3 - ACCES ET VOIRIE

- Aucun accès supplémentaire au terrain autre que celui décrit sur le Plan d'Aménagement de Zone n'est autorisé.
- Toute installation ayant pour conséquence de provoquer des opérations de chargement et déchargement sur la voie publique est interdite.

Article ZAa4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement de la zone, en respectant ses caractéristiques.
- L'évacuation des eaux usées industrielles et de tout effluent pour les exploitations à risque polluant (y compris les eaux pluviales de voiries) dans ce réseau pourra être subordonnée à un pré-traitement et à la mise en place d'un dispositif de contrôle.
- Le rejet des eaux dans le milieu naturel est interdit.
- Les réseaux disponibles sur cette zone sont : GAZ, ELECTRICITE Haute tension (moyenne tension possible), TELECOM., HAUT DEBIT, EAU POTABLE.

Article ZAa5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie minimale des parcelles ne pourra être inférieure à 5ha.

Toutefois, dans le cas d'implantation d'activités connexes à une implantation industrielle existante sur la zone (sous-traitant, logisticien...), ce seuil pourra être réduit à 2ha.

Article ZAa6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIRIES

- Les constructions devront respecter les marges de recul par rapport aux voies inscrites au P.A.Z., et qui sont les suivantes:
 - . Recul de 100 mètres par rapport à l'axe du terre-plein central de l'autoroute de l'est
 - . Recul de 15 mètres par rapport à l'axe des voies d'accès primaire et secondaire à la Mégazone.
 - . Recul de 150 mètres par rapport à l'axe des voies ferrées du réseau du domaine public ferroviaire
 - . Recul de 90m par rapport à la limite Nord de la Mégazone (le long de la future emprise de la voie de contournement RD910)(45.00m d'emprise de voie et 45.00m de zone non constructible- cf plan d'aménagement)
- Les édifices liés à l'exploitation des réseaux ou des infrastructures (poste transformateur, poste de détente gaz...) pourront, si nécessaire être implantés en bordures des voies, y compris dans les marges de recul.

Article ZAa7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives : on appliquera la règle d'éloignement $L=H/2$, tout en respectant une distance minimale de 10.00 m.

Article ZAa8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- Sans prescription.

Article ZAa9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30% de la parcelle.

Article ZAa10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale absolue des constructions ne devra pas dépasser:

.15 mètres comptés à partir de la cote moyenne de nivellement des terrains avant terrassement du terrain dans son état cédé, depuis la limite de constructibilité jusqu'à une profondeur de 130 mètres pour les terrains parallèles à l'autoroute,

.15 mètres comptés à partir de la cote moyenne de nivellement des terrains avant terrassement du terrain dans son état cédé, depuis la limite de constructibilité jusqu'à une profondeur de 40 mètres pour les terrains parallèles à la voie de contournement,

.15 mètres comptés à partir de la cote moyenne de nivellement des terrains avant terrassement du terrain dans son état cédé, depuis la limite de constructibilité jusqu'à une profondeur de 40 mètres pour les terrains parallèles à la voie ferrée.

.30 mètres au-delà de ces limites.

- Les ouvrages techniques ponctuels (cheminées, antennes) nécessaires au fonctionnement des installations pourront dépasser cette hauteur limite, de même que les ouvrages techniques des services publics.

Article ZAa11 - ASPECT EXTERIEUR

- L'implantation des bâtiments, leur volumétrie et leur traitement architectural devront être soignés et étudiés en fonction des caractéristiques du site, des projets voisins et des principales vues que l'on en aura.

- L'expression architecturale des bâtiments sera résolument contemporaine et bannira tout pastiche de style ancien ou étranger à la région.
- Le permis de construire peut être refusé, ou accordé sous réserve du respect de prescriptions particulières, si le projet, par ses caractéristiques, est de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants (paysages naturels, site urbain) ou à l'harmonie d'ensemble de la zone.
- Les parties administratives et annexes des bâtiments industriels (bureaux, locaux sociaux, logement du gardien, restaurant d'entreprise, locaux techniques annexes...) seront traitées dans la composition d'ensemble du projet, soit en formant une entité volumétrique en harmonie avec le bâtiment principal, soit en y étant intégrées.
- Les zones de dépôt ou de stockage seront placées en fond de parcelle et seront clairement définies sur les plans de masse des projets. Ces zones devront être masquées depuis les voies, par la disposition des bâtiments, des haies végétales ou le prolongement de certaines façades sous forme de clôture.
- Dans le cadre du volet paysager, une étude de couleur, menée en concertation avec le maître d'ouvrage, sera jointe au dossier de permis de construire.
- Seules les enseignes relatives aux entreprises installées sur la zone, seront acceptées à l'exclusion de toute autre forme de publicité. Ces enseignes devront s'inscrire en harmonie sur les bâtiments.

- Les enseignes sur mats seront proscrites.

Les systèmes d'éclairage nocturne de tous les secteurs de la ZAC seront disposés de manière à n'engendrer aucun aveuglement perceptible depuis les voies de circulation extérieures au périmètre de la zone.

Article ZAa12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement sera entièrement assuré à proximité directe de chaque bâtiment, y compris le stationnement des poids lourds, et notamment celui des camions en attente de livraison hors des heures d'ouverture de l'exploitation.
- Le nombre de places à réaliser sera conforme aux besoins des entreprises et justifié par une note de calcul jointe au permis de construire (personnel, visiteurs, travail posté...), en règle générale une moyenne d'une place de stationnement pour 100m² de SHON réalisés peut être admise.

Article ZAa13 - ESPACES VERTS

- En « Annexes » figure le plan de paysagement I.4.6 qui s'impose dans le cadre du dossier de réalisation
- Les surfaces non bâties ou non aménagées en aire de stationnement, de stockage ou d'évolution seront traitées en espaces verts végétalisés.

- Dans la mesure du possible, les clôtures seront évitées sur l'avant des parcelles ; dans le cas contraire, elles seront, soit constituées de grilles discrètes laissant passer les vues, soit opaques et doublées d'une haie végétale côté voirie. Les projets de clôtures seront soumis à l'aménageur dans le care de la demande de permis de construire ou ultérieurement par une déclaration de travaux.

- Selon plan de paysagement joint au présent PAZ ; au-delà du plateformage et jusqu'à la limite Nord Est de la Mégazone, le terrain pourra recevoir la voie de contournement, actuellement en projet. Cette étude est diligentée par le Conseil Général.
Aux abords de cette voie, un aménagement paysager devra être traité avec soin, respectant les prescriptions du plan d'aménagement, en accord avec le Maître d'ouvrage de la ZAC.

- Hors plan de paysagement joint au présent P.A.Z. les espaces verts devront couvrir un minimum de 10 % de la surface de la parcelle et seront présentés dans le volet paysager.

- Il sera prévu un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement et un arbre pour 100m² d'espace vert. Les essences et l'emplacement des arbres pourront être imposés.

- Les zones indiquées sur le plan d'aménagement paysager devront être traitées avec un soin particulier, quant à l'impact qu'il est prévu de donner à ces masses végétales dans la composition du paysage.

SECTION 3 - OCCUPATION MAXIMALE DU SOL

Article ZAa14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

La Surface Hors Œuvre Nette maximale autorisée est de 436 200m².

Article ZAa15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

- Le dépassement du coefficient d'occupation des sols n'est pas autorisé.

B- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Z.A.b

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

Article ZAb1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admises les occupations des sols suivantes:

- Les constructions ou installations d'équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des entreprises,
- les constructions ou installations d'équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les dépôts et entrepôts,
- les aires de manutention, de stockage et de stationnement,
- les bureaux et sièges sociaux, à condition que leur utilisation ou leur exploitation soit nécessaire au fonctionnement des installations industrielles admises sur la zone,
- les constructions à usage d'habitation, à condition:
 - * qu'elles soient exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance ou à la sécurité des établissements et installations de la ZAC;
- Les exhaussements et affouillements des sols, à condition:
 - * qu'ils soient indispensables à la réalisation ou au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.
 - * qu'ils n'engendrent aucun risque de pollution ou d'altération des nappes d'eaux souterraines.
- Les installations classées à condition:
 - * qu'elles concernent des occupations ou utilisations des sols admises dans la zone;
 - * qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, fumées, odeurs, vibrations...);
 - * qu'elles n'engendrent aucun risque de pollution ou d'altération des nappes d'eaux souterraines.

Toute construction située à l'intérieure des couloirs de bruit inscrits sur le Plan d'Aménagement de la Zone et générés par l'autoroute de l'Est, devra respecter les dispositions de la loi du 31-12-92, relative à la protection acoustique des bâtiments.

Article ZAb2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**Article ZAb3 - ACCES ET VOIRIE**

- Toute installation ayant pour conséquence de provoquer des opérations de chargement et déchargement sur la voie publique est interdite.

Article ZAb4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement de la zone, en respectant ses caractéristiques.
- L'évacuation des eaux usées industrielles et de tout effluent pour les exploitations à risque polluant (y compris les eaux pluviales de voiries) dans ce réseau pourra être subordonnée à un pré-traitement et à la mise en place d'un dispositif de contrôle.
- Le rejet des eaux dans le milieu naturel est interdit.
- Les réseaux disponibles sur cette zone sont : GAZ, ELECTRICITE Haute tension (moyenne tension possible), TELECOM., EAU POTABLE.

Article ZAb5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

Article ZAb6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIRIES

Sans objet

Article ZAb7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions respecteront un retrait minimal de 20 m par rapport à la limite de propriété le long de la forêt et de 30 m par rapport à l'axe du ballast entre les deux voies existantes de la ligne de chemin de fer Sarreguemines-Béning.

Article ZAb8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- Sans prescription.

Article ZAb9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30% de la parcelle.

Article ZAb10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale absolue des constructions ne devra pas dépasser 15 mètres comptés à partir du niveau moyen de la plateforme dans son état cédé.
- Les ouvrages techniques ponctuels (cheminées, antennes) nécessaires au fonctionnement des installations pourront dépasser cette hauteur limite, de même que les ouvrages techniques des services publics.

Article ZAb11 - ASPECT EXTERIEUR

- L'implantation des bâtiments, leur volumétrie et leur traitement architectural devront être soignés et étudiés en fonction des caractéristiques du site, des projets voisins et des principales vues que l'on en aura.
- L'expression architecturale des bâtiments sera résolument contemporaine et bannira tout pastiche de style ancien ou étranger à la région.
- Le permis de construire peut être refusé, ou accordé sous réserve du respect de prescriptions particulières, si le projet, par ses caractéristiques, est de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants (paysages naturels, site urbain) ou à l'harmonie d'ensemble de la zone.
- Les parties administratives et annexes des bâtiments industriels (bureaux, locaux sociaux, logement du gardien, restaurant d'entreprise, locaux techniques annexes...) seront traitées dans la composition d'ensemble du projet, soit en formant une entité volumétrique en harmonie avec le bâtiment principal, soit en y étant intégrées.
- Les zones de dépôt ou de stockage seront placées en fond de parcelle et seront clairement définies sur les plans de masse des projets. Ces zones devront être masquées depuis les voies, par la disposition des bâtiments, des haies végétales ou le prolongement de certaines façades sous forme de clôture.
- Dans le cadre du volet paysager, une étude de couleur, menée en concertation avec le maître d'ouvrage, sera jointe au dossier de permis de construire.
- Seules les enseignes relatives aux entreprises installées sur la zone, seront acceptées à l'exclusion de toute autre forme de publicité. Ces enseignes devront s'inscrire en harmonie sur les bâtiments.
- Les enseignes sur mats seront proscrites.

Les systèmes d'éclairage nocturne de tous les secteurs de la ZAC seront disposés de manière à n'engendrer aucun aveuglement perceptible depuis les voies de circulation extérieures au périmètre de la zone

Article ZAb12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement sera entièrement assuré à proximité directe de chaque bâtiment, y compris le stationnement des poids lourds, et notamment celui des camions en attente de livraison hors des heures d'ouverture de l'exploitation.
- Le nombre de places à réaliser sera conforme aux besoins des entreprises et justifié par une note de calcul jointe au permis de construire (personnel, visiteurs, travail posté...), en règle générale une moyenne d'une place de stationnement pour 100m² de SHON réalisés peut être admise.

Article ZAb13 - ESPACES VERTS

- En « Annexes » figure le plan de paysagement I.4.6 qui s'impose dans le cadre du dossier de réalisation
- Les surfaces non bâties ou non aménagées en aire de stationnement, de stockage ou d'évolution seront traitées en espaces verts végétalisés.
- Dans la mesure du possible, les clôtures seront évitées sur l'avant des parcelles ; dans le cas contraire, elles seront, soit constituées de grilles discrètes laissant passer les vues, soit opaques et doublées d'une haie végétale côté voie ferrée. Les projets de clôtures seront soumis à l'aménageur dans le cadre de la demande de permis de construire ou ultérieurement par une déclaration de travaux.
- Selon plan de paysagement joint au présent PAZ ; au-delà du plateformage et jusqu'à la limite Nord Est de la Mégazone, le terrain pourra recevoir la voie de contournement, actuellement en projet. Cette étude est diligentée par le Conseil Général.
Aux abords de cette voie, un aménagement paysager devra être traité avec soin, respectant les prescriptions du plan d'aménagement, en accord avec le Maître d'ouvrage de la ZAC.
- Hors plan de paysagement joint au présent P.A.Z. les espaces verts devront couvrir un minimum de 10 % de la surface de la parcelle et seront présentés dans le volet paysager de permis de construire.
- Il sera prévu un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement et un arbre pour 100m² d'espace vert. Les essences et l'emplacement des arbres pourront être imposés.
- Les zones indiquées sur le plan d'aménagement paysager devront être traitées avec un soin particulier, quant à l'impact qu'il est prévu de donner à ces masses végétales dans la composition du paysage.

SECTION 3 - OCCUPATION MAXIMALE DU SOL

Article ZAb14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOL

La Surface Hors Œuvre Nette maximale autorisée est de 101 400m².

Article ZAb15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

- Le dépassement du coefficient d'occupation des sols n'est pas autorisé.

C- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Z.B.

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

Article ZB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- D'une manière générale est autorisée toute construction destinée à abriter une activité de service liée au fonctionnement de la zone d'activités :
 - . Les activités tertiaires : bureaux, locaux d'enseignement,
 - . Les activités de recherche, laboratoires,
 - . Les services: bancaires, postaux, agence de voyage, d'emploi,
 - . Les locaux de restauration collective, d'hébergement court.
- L'aménagement des aires de stationnement et de service directement liées aux activités ci-dessus.
- Les constructions ou installations d'équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Sont admises sous conditions:

- Les constructions à usage d'habitation, à condition:
 - * qu'elles soient exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance ou à la sécurité des établissements et installations de la ZAC;
- Les exhaussements et affouillements des sols, à condition qu'ils soient indispensables à la réalisation ou au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.

- Les installations classées à condition:
 - * qu'elles concernent des occupations ou utilisations des sols admises dans la zone;
 - * qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, fumées, odeurs, vibrations...);
 - * qu'elles n'engendrent aucun risque de pollution ou d'altération des nappes d'eaux souterraines.

Toute construction située à l'intérieur des couloirs de bruit inscrits sur le Plan d'Aménagement de Zone et générés par l'autoroute de l'Est, devra respecter les dispositions de la loi du 31-12-92, relative à la protection acoustique des bâtiments.

Article ZB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article ZB3 - ACCES ET VOIRIES

- Aucun accès supplémentaire aux terrains, autre que celui décrit sur le Plan d'Aménagement de Zone n'est autorisé.
- Toute installation ayant pour conséquence de provoquer des opérations de chargement et déchargement sur la voie publique est interdite.

Article ZB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement de la zone, en respectant ses caractéristiques.
- L'évacuation des eaux usées industrielles et de tout effluent pour les exploitations à risque polluant (y compris les eaux pluviales de voiries) dans ce réseau pourra être subordonnée à un pré-traitement et à la mise en place d'un dispositif de contrôle.
- Le rejet des eaux dans le milieu naturel est interdit.
- Les réseaux disponibles sur cette zone sont : GAZ, ELECTRICITE Haute tension (moyenne tension possible), TELECOM., HAUT DEBIT, EAU POTABLE.
- Les servitudes liées à la présence de réseaux sur les terrains (passage et accès pour l'entretien et les réparations) peuvent gréver la parcelle.

Article ZB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Pas de prescription.

Article ZB6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIRIES

- Les constructions devront respecter les marges de recul par rapport aux voies inscrites au P.A.Z., et qui sont les suivantes:

- . Recul de 100 mètres par rapport à l'axe du terre-plein central de l'autoroute
- . Recul de 15 mètres par rapport à l'axe des voies d'accès primaire et secondaire à la Mégazone.
- . Recul de 90m par rapport à la limite Nord de la Mégazone (le long de la future emprise de la voie de contournement RD910)(45.00m d'emprise de voie et 45.00m de zone non constructible- cf plan d'aménagement)

- Les édifices liés à l'exploitation des réseaux ou des infrastructures (poste transformateur, poste de détente gaz, bâche incendie...) pourront, si nécessaire être implantés en bordures des voies, y compris dans les marges de recul.

Article ZB7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions en limite de zone sont autorisées sous réserve d'accolement aux bâtiments de la zone contiguë.
- Les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives : on appliquera la règle d'éloignement $L=H/2$, tout en respectant une distance minimale de 10.00 m.

Article ZB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- Sans prescription.

Article ZB9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70 % de la parcelle.

Article ZB10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale absolue des constructions ne devra pas dépasser 15 mètres, comptés à partir de la cote moyenne de nivellement des terrains avant terrassement du terrain dans son état cédé.
- Les ouvrages techniques ponctuels (cheminées, antennes) nécessaires au fonctionnement des installations pourront dépasser cette hauteur limite, de même que les ouvrages techniques des services publics.

Article ZB11 - ASPECT EXTERIEUR

- L'implantation des bâtiments, leur volumétrie et leur traitement architectural devront être soignés et étudiés en fonction des caractéristiques du site, des projets voisins et des principales vues que l'on en aura.
- L'expression architecturale des bâtiments sera résolument contemporaine et bannira tout pastiche de style ancien ou étranger à la région.
- Le permis de construire peut être refusé, ou accordé sous réserve du respect de prescriptions particulières, si le projet, par ses caractéristiques, est de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants (paysages naturels, site urbain) ou à l'harmonie d'ensemble de la zone.
 - Dans le cadre du volet paysager, une étude de couleur, menée en concertation avec le maître d'ouvrage, sera jointe au dossier de permis de construire.
- Seules les enseignes relatives à l'entreprise installée sur la zone seront acceptées : à l'exclusion de toute autre forme de publicité. Ces enseignes devront s'inscrire en harmonie sur les bâtiments.
- Les enseignes sur mats seront proscrites.

Les systèmes d'éclairage nocturne de tous les secteurs de la ZAC seront disposés de manière à n'engendrer aucun aveuglement perceptible depuis les voies de circulation extérieures au périmètre de la zone

Article ZB12 - STATIONNEMENT

- Les quotas minimum de places à réaliser sont définis par les ratios suivants:

- bureaux et locaux professionnels:	1 place pour 20m ² de SHON
- hôtels ou hébergements courts:	1 place par lit.
- services recevant du public:	1 place pour 10m ² ouverts au public.
- salle de conférence/amphithéâtre....:	1 place pour 10 places assises.
- restauration:	1 place pour 10m ² de salle à manger.
- logement:	1 place par logement.

- Le stationnement sera entièrement assuré sur les parcelles privatives, y compris le stationnement des poids lourds.
- Pour les activités non citées ci-dessus, le nombre de places à réaliser sera conforme aux besoins des entreprises et justifié par une note de calcul jointe au permis de construire (personnel, visiteurs, travail posté...).
- L'aménageur se réserve la possibilité de réaliser des aires de stationnement publiques et d'affecter un nombre de places à chaque constructeur, venant en déduction du nombre de places qu'il aurait à réaliser en application des quotas et des règles ci-dessus.

Article ZB13 - ESPACES VERTS

- En « Annexes » figure le plan de paysagement I.4.6 qui s'impose dans le cadre du dossier de réalisation.
- Les surfaces non bâties ou non aménagées en aire de stationnement, de stockage ou d'évolution seront traitées en espaces verts végétalisés.
- Dans la mesure du possible, les clôtures seront évitées sur l'avant des parcelles ; dans le cas contraire elles seront constituées de grilles discrètes laissant passer les vues, éventuellement doublées d'une haie végétale basse coté rue. Les projets de clôtures seront soumis à l'aménageur dans le cadre de la demande de permis de construire ou ultérieurement par une déclaration de travaux.
- Selon plan de paysagement joint au présent PAZ ; au-delà du plateformage et jusqu'à la limite Nord Est de la Mégazone, le terrain pourra recevoir la voie de contournement, actuellement en projet. Cette étude est diligentée par le Conseil Général.
Aux abords de cette voie, un aménagement paysager devra être traité avec soin, respectant les prescriptions du plan d'aménagement, en accord avec le Maître d'ouvrage de la ZAC.
- Hors plan de paysagement joint au présent P.A.Z. les espaces verts devront couvrir un minimum de 10 % de la surface de la parcelle et seront présentés dans le volet paysager de permis de construire.
- Il sera prévu un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement et un arbre pour 100m² d'espaces verts. Les essences et l'emplacement des arbres pourront être imposés.
- Les zones indiquées sur le plan d'aménagement paysager devront être traitées avec un soin particulier, et en accord avec le Maître d'Ouvrage de la Z.A.C, quant à l'impact qu'il est prévu de donner à ces masses végétales dans la composition du paysage.

SECTION 3 - OCCUPATION MAXIMALE DU SOL

Article ZB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

La Surface Hors Œuvre Nette maximale autorisée est de 96 000 m²

Article ZB15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Le dépassement du coefficient d'occupation des sols n'est pas autorisé.

I-3-3 Servitudes d'utilité publique

Servitude relatives aux lignes électriques moyenne tension 20 KV

Deux lignes moyennes tension traversent la zone. Une ligne orientée Nord Ouest – Sud Est reliant Farébersviller et Farschviller et une ligne orientée Sud Ouest – Nord Est desservant Henriville.

Ces lignes ont été déposées dès le début des travaux et reposées en limite de zone de façon à libérer l'emprise de la ZAC.

Servitude relatives à la voie ferrée

Les voies ferrées reliant Béning-lès-Saint-Avoid à Sarreguemines sont implantées en limite Nord de la Mégazone et Est.

Servitude relatives à l'autoroute A4

L'autoroute A4 Paris – Strasbourg est implantée en limite Sud de la Mégazone.

Autres réseaux à proximité

L'évacuation des eaux d'assainissement de la partie Nord de la commune d'Henriville se fait actuellement par un fossé traversant l'angle Sud Ouest de la Mégazone.

Ce fossé sera busé dans la traversée de la ZAC.

Une canalisation d'eaux usées est implantée hors du périmètre de la ZAC, en parallèle au ruisseau de Cocheren.