

COMMUNES DE FAREBERSVILLER HENRIVILLE

ZAC MOSLPARC Est

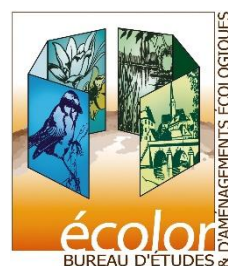
MODIFICATION DU PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE DE LA ZAC MOSLPARC Est

(I-3)

Règlement d'Aménagement de Zones

Document approuvé par Délibération du
Conseil Municipal du 25 octobre 2023

Le Maire,
M. EYL Denis



SOMMAIRE

I-3 REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE ZONES

I.3.1. Dispositions générales

- A. Champ d'application
- B. Portée du règlement
- C. La vocation de la zone ZAC
- D. Division en zones
- E. Adaptations mineures

I.3.2. Dispositions relatives à chacune des zones

- A. Règlement applicable à la zone ZAa

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

SECTION 2 – CONDITIONS L'OCCUPATION DU SOL

SECTION 3 – OCCUPATION MAXIMALE DU SOL

- B. Règlement applicable à la zone ZAb

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

SECTION 2 – CONDITIONS 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

Les dispositions du présent règlement s'appliquent au sein du Plan d'Aménagement de Zone sur la commune de HENRIVILLE.

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 et artisanales.

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 ZAa Destinée aux constructions à usage industriel et artisanal

- ZONE ZAb : Destinée aux constructions ou installations d'équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,

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, en application de l'article L152-3 du Code de l'Urbanisme.

I-3-2 Dispositions relatives à chacune des zones

A- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE ZAa

SECTION I - 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 et artisanal,
- 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

- 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 usées dans le milieu naturel est interdit.
- La gestion des eaux pluviales devra être conforme à la doctrine sur la gestion des eaux pluviales du Grand Est (en annexe du présent règlement).

Article ZAa5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription

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 10 mètres par rapport à l'axe des voies d'accès secondaires à la Mégazone, le cas échéant.
 - . Recul de 150 mètres par rapport à l'axe des voies ferrées du réseau du domaine public ferroviaire

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 3 mètres

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

- Sans prescription.

Article ZAa9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription

Article ZAa10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale absolue des constructions ne devra pas dépasser 30 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

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.

- 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 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.

- 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 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 1.4.6 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.

Clôture en limite séparative

Les clôtures ne devront en aucun cas dépasser une hauteur maximale de 2,00 mètres.

Elles pourront être constituées de murs, murets, dont la hauteur maximale est limitée à 0,40 mètre par rapport au niveau du terrain naturel, surmontées d'éléments à claire voie.

- 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.
Des aménagements arborés doivent être prévus en cohérence avec l'espace disponible aux abords directs du bâtiment et plus largement avec l'aménagement des parcelles environnantes.
- 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

Pas de prescription

Article ZAa15 DEPASSEMENT DU C.O.S.

Pas de prescription

B- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE ZAb

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 et des services publics.
- 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 ou dans la zone ZAa.
 - qu'ils 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 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 usées dans le milieu naturel est interdit.
- Les réseaux disponibles sur cette zone sont : GAZ, ELECTRICITE Haute tension (moyenne tension possible), TELECOM., EAU POTABLE.
- La gestion des eaux pluviales devra être conforme à la doctrine sur la gestion des eaux pluviales du Grand Est (en annexe du présent règlement).

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.

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

Sans prescription.

- Article ZAb9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription

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

- 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.

Article ZAb12 - STATIONNEMENT

Pas de prescription

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 dévolution 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.
- 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.
- 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

Pas de prescription

Article ZAb15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Pas de prescription

I-3-3 Servitudes d'utilité publique

Servitudes relatives aux lignes électriques moyenne tension 20 KV

Deux lignes moyenne 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.

Servitudes 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.

Servitudes 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.

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