

SECTEUR ZC

Roger SCHOTT Architecte Urbaniste
Z.A.C. EUROMOSELLE

15/11/1990

Modification : date de référence : novembre 2000

Modifié le 01/02/2001 : Observations des services de l'Etat

Modifié en Juillet 2001 : Observations du Commissaire enquêteur

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR ZC

Il s'agit d'un secteur destiné essentiellement aux activités économiques telles que tertiaires, commerciales liées à l'activité du secteur ZA et à l'hypermarché.

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

ARTICLE ZC 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

I. Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivant du code de l'urbanisme.

II. Sont admis :

1. Les constructions à usage :
 - ❖ De commerce, de restauration et hôtel
 - ❖ De bureaux et services (tertiaires).
2. Les aires de stationnement ouvertes au public.
3. Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement du secteur.

4. dans le sous-secteur ZCn, sont admises uniquement les constructions et/ou installations et travaux divers à usage :

- ❖ de parc paysagé, d'aire de jeux
- ❖ les installations et constructions légères nécessaires aux manifestations commerciales et/ou festives temporaires
- ❖ les constructions à usage de services
- ❖ les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la zone.

5. Dans les périmètres de protection de la gare de triage ferroviaire de WOIPPY (Z1 et Z2), les constructions et/ou installations et travaux divers précités, autorisés par l'arrêté préfectoral n° 2000-AG/3-92 du 23 mai 2000 joint en annexe.

III. Sont admises sous conditions :

1. Les activités artisanales, sous réserve qu'elles soient associées à une activité commerciale significative,
2. Les constructions à usage 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 du secteur et qu'elles fassent partie intégrante du bâtiment où se situe l'activité principale du pétitionnaire.
3. Les installations classées sont autorisées sous réserve que des dispositions soient prises pour limiter les nuisances (selon les cas : bruits, vibrations, trépidations, poussières, odeurs, émanations nuisibles ou dangereuses, vapeurs ou fumées, altération des eaux, dangers d'incendie ou d'explosion, action corrosive). A ce propos, le demandeur fournira au District du Nord de l'Agglomération Messine, une note commentant les nuisances créées par son activité et les mesures et dispositions prises pour les limiter dans le cadre de son projet.

4. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation et utilisation du sol admises dans la zone.
5. Dans les périmètres de protection de la gare de triage ferroviaire de WOIPPY (Z1 et Z2), les constructions et/ou installations et travaux divers précités, autorisés par l'arrêté préfectoral n° 2000-AG/3-92 du 23 mai 2000 joint en annexe.
6. Les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur du couloir de bruit inscrit sur le P.A.Z. à condition qu'elles respectent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 29/07/1999 relatif au classement sonore des infrastructures routières de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit sur le territoire du département de la Moselle.

ARTICLE ZC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article ZC1.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZC 3 - ACCES ET VOIRIE

I. ACCES

1. Pour être constructible, le terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
2. L'accès doit être aménagé de telle manière que soit assurée la sécurité des usagers de la route et que ses caractéristiques satisfassent aux règles minimales de desserte, notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile et la collecte des ordures ménagères.
3. L'accès ou les voies privées doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne laissent apparaître aucune parcelle enclavée ou inutilisable.
4. Les accès sur les RN 52 et RD 153D sont interdits, de même que sur la voie A-B
5. Seuls seront autorisés des accès depuis les voies primaires B-C et B-G de desserte
6. Cependant, le principe d'accès commun à deux ou plusieurs lots sera réalisé chaque fois que les projets le permettent.

II. VOIRIE (voir TITRE II)

1. Les voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, destinées ou non à être ultérieurement incluses dans la voirie publique, auront les caractéristiques indiquées au plan d'aménagement de zone et au programme des équipements publics.

Toutefois, lorsque le parti d'aménagement gagne à avoir des voies plus étroites, la largeur de chaussée et de plate-forme des voies tertiaires peuvent être réduites.

2. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE ZC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les constructeurs seront tenus de laisser le libre passage permanent de tous types de réseaux et éventuellement transformateurs nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

I. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. La desserte en eau devra être assurée dans des conditions conformes aux règlements des Services Concessionnaires du District du Nord de l'Agglomération Messine.

II. ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eaux usées et pluviales.

La desserte devra être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prescriptions du règlement sanitaire en vigueur.

Les eaux pluviales étant collectées par l'intermédiaire de fossé canalisation vers les ruisseaux, toutes les zones de stationnement et aires de dépôt à ciel ouvert devront être équipées de séparateur d'hydrocarbure.

III. ELECTRICITE - TELEPHONE - GAZ - TV

Tout nouveau réseau sera à réaliser soit par câbles ou canalisations souterrains.

TELEVISION - RADIO

En dehors des antennes spécifiques à l'activité du constructeur, l'implantation d'antennes visibles à l'extérieur est interdite lorsque sur le plan technique, une autre solution peut être envisagée.

ARTICLE ZC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Le découpage des lots ne devra pas laisser des parcelles enclavées ou inutilisables.

ARTICLE ZC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES

1. Toutes les constructions devront être édifiées en recul du domaine public.
2. D'une manière générale, les reculs sont indiqués au document graphique réglementaire :
 - ❖ Recul depuis les voies intérieures..... 15 mètres minimum
 - ❖ Recul depuis la RN 52..... 25 mètres minimum
 - ❖ Recul depuis les emprises aménagées
des ruisseaux..... 15 mètres minimum
 - ❖ Recul depuis l'accès structurant A-B 25 mètres minimum
" " " B-C..... 15 mètres minimum.

ARTICLE ZC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions devront être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du point le plus haut du bâtiment (acrotère ou égout de toit) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
2. Toutefois, si deux projets d'implantation sur des terrains voisins présentent un plan masse formant un ensemble architectural cohérent, les bâtiments pourront être jointifs, sous réserve d'une réalisation simultanée et de l'exécution d'un mur coupe-feu.

ARTICLE ZC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 4 mètres.

ARTICLE ZC 9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des constructions ne pourra être supérieure à 40 % de la surface du terrain
2. Cependant, si le projet fait l'objet d'un plan masse formant un ensemble architectural cohérent avec d'autres projets voisins, l'emprise au sol globale de l'ensemble des projets pourra être augmentée sans être supérieure à 45 %.

3. Dans le cas d'extension ultérieure nécessaire à la pérennité économique de l'activité du projet, une surdensité sera admise dans les mêmes conditions que l'article ZC 9-2.

ARTICLE ZC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur hors tout de la construction projetée, mesurée à partir du terrain naturel est fixée à 13 mètres à l'égout ou à l'acrotère, pour les bâtiments commerciaux et R+4 pour les bâtiments bureaux. Cependant, des surhauteurs pour des bâtiments nobles de bureaux, pourront être admises au niveau du carrefour B et de l'entrée A de la zone, sans toutefois dépasser 6 niveaux sur R.D.C.
2. Dans le sous-secteur ZCn, la hauteur est limitée à 6 m à l'égout de toiture ou acrotère.
3. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des activités.

ARTICLE ZC 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Principe général – Inscription dans le site

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, cela afin d'assurer le caractère homogène des constructions par une qualité architecturale et une insertion harmonieuse des bâtiments et des espaces publics.

Prescriptions sur l'ensemble du secteur ZC

Volumétrie et architecture

Les bâtiments devront être simples, avoir des proportions harmonieuses et créer des ensembles cohérents avec l'existant. On pourra avoir un traitement particulier de certains éléments architecturaux (entrées, bâtiments de bureaux, sortie d'un hall industriel...) et une recherche dans la modénature et le dessin des façades.

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

Afin de créer une image significative de l'ensemble de la zone, les façades « vitrines » ou façades principales particulièrement soignées seront implantées comme suit :

Sous-secteur ZC 1

L'organisation spatiale de ce sous-secteur tendra à développer une rue commerciale où une place commerciale délimitée par les façades vitrines des bâtiments, aussi les façades arrières ou de service pourront être implantées le long de la RD 153D et de l'axe structurant A-B. afin d'agrémenter la perspective depuis ces axes, tous les constructeurs seront tenus de réaliser à l'intérieure de la marge de recul un écran végétal tel que défini dans l'article ZC 13. Cependant, si le projet propose une architecture significative, ces aménagements paysagers ne seront pas obligatoires.

Sous-secteur ZC 2

Les façades nobles seront impérativement développées le long de la voie structurante A-B-C et de la RN 52, vitrines de la zone.

Sous-secteur ZCn

Pas de prescription.

