

AGENCE FONCIERE ET TECHNIQUE DE LA REGION PARISIENNE

ETABLISSEMENT PUBLIC

Vu pour être annexé à
mon arrêté n° 98.1032

195, RUE DE BERCY 75582 PARIS en date du 13 MARS 1998

Le Préfet de la Seine-Saint-Denis

Bernard BOUCAULT

**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ
DE PARIS-NORD II**

COPIE CERTIFIÉE CONFORME A L'ORIGINAL

MODIFICATIF N° 6

A. F. T. R. P.
Pour la Direction de l'Aménagement
Le Responsable d'opération

[Signature]
D. LAPACHERIE

REGLEMENT

JUILLET 1997

SOMMAIRE

TITRE I - Dispositions générales

Article 1 - Champ d'application territorial du PAZ

Article 2 - Objet et Portée du règlement

Article 3 - Affectation et division de la Zone

Article 4 - Possibilités maximales d'occupation des sols

Article 5 - Adaptations mineures

Ce titre I pourra être accompagné d'un glossaire (ancien article 3), mis en annexe du PAZ.

TITRE II - Dispositions particulières aux différents secteurs

Chapitre I- Secteur activités

Section I - Occupation et utilisation du sol

Article 1 - Occupation et utilisation du sol admises

Article 2 - Occupation et utilisation du sol interdites

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article 3 - Accès et voiries

Article 4 - Desserte par les réseaux

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique (véhicules ou piétons), à la voie SNCF, aux Z.N.A., aux E.V.G.

- Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 - Emprise au sol
- Article 10 - Hauteur des constructions
- Article 11 - Aspect extérieur des constructions
- Article 12 - Stationnement
- Article 13 - Espaces libres et plantations

Section III - Possibilité maximale d'occupation du sol

- Article 14 - Possibilité maximale d'occupation du secteur
- Article 15 - Dépassement des possibilités d'occupation des sols
- Article 16 - Modulation des droits à l'intérieur du secteur

Chapitre II - Secteur services

Chapitre III - Secteur commercial

Chapitre IV - Secteur PEX

Chapitre V - Secteur ECG / EVG

TITRE I- Dispositions générales

Article 1 - Champ d'application territorial du PAZ

Le présent règlement s'applique au territoire couvert par le Plan d'Aménagement de la Zone établi par la Zone d'Aménagement Concerté de Paris-Nord II, créée par arrêté du Ministère de l'Équipement du 15 septembre 1971, modifié le 16 avril 1973, le 24 juin 1977, le 25 mars 1980, le 22 septembre 1989 et le 19 novembre 1992, et dont l'aménagement est conduit directement par l'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne.

Article 2 - Objet et Portée du règlement

- 2.1. - Les règles du PAZ se substituent à celles du livre I, titre I, chapitre I du Code de l'Urbanisme (partie réglementaire), 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, R 111.21.
- 2.2. - Elles s'appliquent sans préjudice :
- 2.2.1. - Des dispositions législatives d'ordre général dictées par le code de l'urbanisme.
- 2.2.2. - Des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols.
- 2.3. - En cas d'interprétation contradictoire ou divergente du PAZ, le présent règlement prévaut sur les documents graphiques.

Article 3 - Affectation et division de la Zone

- Le présent règlement prévoit la division du territoire défini au PAZ en 5 secteurs :
- Chaque secteur correspond à une affectation et à un mode d'occupation.
- ① **Le secteur "Activités"**, affecté préférentiellement aux activités industrielles.

- ② **Le secteur "Services"**, affecté préférentiellement à des activités de bureaux ou de services.
Constitué de 4 îlots "Gare Nord", "Gare Sud", "Nord" et "Parc".
- ③ **Le secteur "Commercial"**, affecté préférentiellement à des activités commerciales, non alimentaires.
- ④ **Le secteur "PEX"**, affecté préférentiellement à la construction d'un Parc des Expositions.
- ⑤ **Le secteur "ECG / EVG"**, affecté aux espaces communs généraux, aux équipements collectifs de service commun et aux espaces verts.
Le secteur ECG est composé de 3 îlots D1, G1 et T1.
- Le lot constitue l'unité foncière élémentaire.

Article 4 - Possibilités maximales d'occupation des sols

La surface de plancher hors oeuvre nette constructible totale autorisée dans la ZAC ne peut être dépassée.

Des SHON sont fixées pour chaque secteur et éventuellement par îlot. Elles ne peuvent être dépassées. Elles se rapportent à la totalité de la surface du secteur ou de l'îlot.

4.1. - La surface HON, hors équipements publics, autorisée au PAZ s'élève à 1.672.300 m².

4.2. - La répartition de la SHON par secteur se présente ainsi :

• Secteur activités	:	942.482 m ²
• Secteur services	:	310.704 m ²
• Secteur commercial	:	83.129 m ²
		dont 81.963 m ² à caractère commercial.
• Secteur PEX	:	300.000 m ²
• Secteur ECG/EVG	:	36.000 m ²

Article 5 - Adaptations mineures

Conformément à l'article R311 - 10.3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures peuvent être apportées aux règles fixées par le présent règlement dans les conditions prévues à l'article L123.1.

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, le caractère des constructions environnantes. Ces adaptations devront faire l'objet d'une décision motivée de l'autorité compétente pour statuer.

TITRE II - Dispositions particulières aux différents secteurs

Chapitre I - Secteur activités

Section I - Occupation et utilisation du sol

ARTICLE Act 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

1.1 : Sont admises :

- * Les constructions à usage d'activité industrielles, de bureaux, de services, d'artisanat et hôtelières.
- * Les équipements publics ou d'intérêt général et de service commun. Un lot ou une partie d'un lot pourra être affecté à la réalisation d'un restaurant interentreprises.
- * Les constructions à usage de stationnement des véhicules répondant aux besoins des activités implantées dans la ZAC.

1.2 : Sont admises sous conditions :

- * Les commerces dont la surface utile de vente est inférieure à 100 m² et la SHON à 150 m², à l'exception des commerces et services distribuant des produits alimentaires à emporter.
- * Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation à condition qu'elles répondent à des besoins ou à une activité indispensables au fonctionnement du secteur et ne comportent aucune nuisance pour le voisinage et que toutes dispositions utiles soient mises en oeuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- * Les garages ou les ateliers de réparation, les stations de services ainsi que les postes de peintures et les dépôts d'hydrocarbures qui leur sont liés, et à condition que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies.
- * Les constructions à usage d'habitation directement liées au gardiennage ou à la surveillance d'une activité existante ou autorisée dans la ZAC dans le respect des prescriptions d'isolement acoustique définie en annexe I de l'arrêté du 28 octobre 1994 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- * Les chaufferies et les équipements techniques à condition qu'ils soient liés à des constructions existantes ou autorisées dans la ZAC.
- * Les travaux sur une construction existante non conforme aux règles édictées par le règlement applicable au secteur s'ils ont pour objet d'améliorer sa conformité avec le PAZ.
- * Les affouillements de sols directement liés aux nécessités des constructions, des aménagements paysagers ou des travaux liés aux voies (routière ou ferrées), assortis d'un énoncé des moyens mis en oeuvre pour assurer la préservation des nappes phréatiques ou des circulations d'eau souterraines présentes sur le site.

- * Les aires de stockage à condition qu'elles ne soient pas implantées devant les bâtiments.
- * La reconstruction des bâtiments, existants avant la présente modification du PAZ dans la marge de recul de 50 m par rapport à l'autoroute A1, dans le respect des autres dispositions du présent règlement. Aucun dépassement de l'emprise au sol existante avant la présente modification, dans cette marge de recul, ne sera autorisé.

ARTICLE Act 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Est interdit, tout ce qui n'est pas autorisé à l'article 1.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE Act 3 - ACCES ET VOIRIES

3.1 : Accès :

- Pour être constructible, un lot doit avoir un accès direct à une voie carrossable publique ou privée
- Les accès aux lots doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur

3.2 - Voirie

- * Les lots et les constructions doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'ensemble des constructions à édifier notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- * La largeur d'emprise des voies de desserte ouvertes à la circulation automobile, publiques ou privées, doit avoir une largeur d'emprise minimum de 3,5 m.
- * Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères), de faire demi-tour.

ARTICLE Act 4- DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

- 4.1.1 :** Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.
- 4.1.2 :** En l'absence de réseau, les constructions ou installations nouvelles ne seront admises que si le constructeur réalise, à sa charge, des dispositifs techniques permettant de les alimenter (forage, captage) dans les limites de la réglementation correspondante.

Le raccordement au réseau collectif d'alimentation sera obligatoire lorsqu'il sera réalisé.

4.2 - Assainissement

L'assainissement de la ZAC est de type séparatif. Les raccordements pourront s'effectuer aux réseaux intérieurs de la ZAC. Ils devront être conformes aux règlements sanitaires départementaux et aux règlements départementaux d'assainissement public.

4.2.1 - Eaux usées

- 4.2.1.1 -** Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.
- 4.2.1.2. -** Toutefois, en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé à la charge du constructeur.

Ces installations devront être conformes aux règlements en vigueur.

Elles devront être conçues de façon à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Ce raccordement sera obligatoire et se fera aux frais du constructeur. Il devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

- 4.2.1.3. -** Dans le cas d'installation de restaurant, les cuisines seront équipées d'un séparateur à graisse et à féculés.

4.2.2. - Eaux pluviales

Les aménagements respecteront les prescriptions de l'autorisation préfectorale au titre de la loi sur l'eau du 03/01/1992.

- 4.2.2.1. - Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant les eaux pluviales.
- 4.2.2.2. - Les eaux de ruissellement des parkings en surface transiteront par un séparateur d'hydrocarbures à obturation automatique dimensionné pour une pluie mensuelle et muni d'un bi-pass avant rejet au réseau d'eaux pluviales.

ARTICLE Act 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, les lots créés après la présente modification devront avoir une surface minimum de 1.000 m².

ARTICLE Act 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE (VEHICULES OU PIETONS), A LA VOIE SNCF, AUX Z.N.A., AUX E.V.G.

- 6.1. - Les constructions respectent au minimum les marges de recul indiquées au document graphique, conformément, notamment, au dernier alinéa de l'art. Act 1.2.
- 6.2. - Pour les voies (routières ou ferrées) extérieures aux lots qui seraient réalisées après la présente modification (et non encore indiquées au document graphique ou indiquées en tracé indicatif), les constructions seront édifiées avec un recul de 5 mètres minimum.
- 6.3. - La distance horizontale entre tout point du nu des façades et le point le plus proche au niveau du sol de la limite constructible opposée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
- 6.4. Les constructions à caractère d'équipement public ou d'intérêt général (telles que postes de transformation EDF, détenteur du gaz, sous répartition PTT, ...) et d'une manière générale tous les locaux techniques de dimensions modestes peuvent être implantés en limite d'emprise de voirie. Une haie d'arbustes persistants devra les masquer sur les quatre côtés.

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

7.1 - Implantation des constructions par rapport aux limites joignant une voie ouverte à la circulation

Les constructions respecteront une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment. Toutefois, les constructions pourront être édifiées sur l'une des limites séparatives si la largeur de la façade du lot est inférieure à 60 m.

Quelque soit le lot, pour des raisons architecturales ou urbanistiques, des décrochements de constructions implantées en limite séparative pourront être tolérés s'ils portent sur une longueur inférieure à 50% de la limite mitoyenne concernée.

7.2. Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de lot

Les constructions seront édifiées à une distance minimum de 5 m par rapport à la limite de fond de lot, sauf si celles-ci donnent sur une voie ferrée marchandise, la distance étant alors ramenée à 2 m minimum.

Pour les lots en limite d'autoroute, la distance à respecter est celle indiquée au document graphique.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée sans jamais être inférieure à 4 m si la façade ne comporte pas de baies et 6 m si la façade comporte des baies.

ARTICLE Act 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50 % de la surface du lot.

ARTICLE Act 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 16 m. Toutefois, la hauteur pourra être à 20 m pour moins de 10% de la superficie au sol de l'ensemble des constructions du secteur.

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de cette construction.

Elle est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Ne sont pas limités par le présent article, les équipements d'infrastructure tels que châteaux d'eau, tour de contrôle, etc...

ARTICLE Act 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Aspect des bâtiments et matériaux de façade autorisés :

Le projet architectural devra assurer une grande qualité :

- de la volumétrie générale
- du dessin des façades
- des matériaux.

1. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.
2. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
3. Les couvertures apparentes en chaume, en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.

11.2. Poste de livraison :

L'emplacement de la volumétrie et l'aspect extérieur des postes de livraison des fluides doivent être définis au permis de construire.

11.3 - Les clôtures :

Elles ne sont pas, de manière générale, obligatoire pour délimiter les parties privatives des parties publiques ou communes, ou les parties privatives entre elles. Seuls les espaces revêtus, aires de stationnement, cour de manoeuvre ou de stockage devront obligatoirement être masqués par une clôture ou un écran visuel.

Toute clôture devra être définie au permis de construire et répondre aux exigences suivantes :

11.3.1 - Sur voirie

Les clôtures seront composées d'éléments grilles en serrurerie ou treillis à mailles rectangulaires de 5 mm de diamètre sur potelets métalliques.

Elles ne dépasseront pas une hauteur de 1,50 m et seront doublées d'une haie arbustive de qualité (feuillage dense et persistant) plantée à l'intérieur du lot d'une hauteur au moins égale à celle du grillage.

Les entrées de lots pourront être traitées par une clôture en maçonnerie.

11.3.2 - Sur les limites séparatives perpendiculaires à la voirie

Les clôtures seront réalisées comme sur la voie ou pourront être constituées par un grillage vert simple à torsion à maille de 50 tendu entre potelets métalliques. Dans tous les cas, la clôture sera doublée d'une haie vive plantée à l'intérieur du lot au moins égale à sa hauteur dans une bande de 30 m perpendiculaire à toute voie.

ARTICLE Act 12 - STATIONNEMENT

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les lots privatifs.

Les places de parking devront être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2,30m et une longueur de 5m.

Les rampes d'accès au parking ne doivent pas modifier le niveau du trottoir. Leur pente dans les cinq premiers mètres ne doit pas excéder 2 %, sauf dans le cas d'impossibilité technique.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir réaliser le nombre d'emplacement nécessaire sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut réaliser des places de stationnement sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 100m de la construction principale.

12.2 - Les normes de stationnement sont ainsi définies :

12.2.1 - Construction à usage d'habitation

2 places de parking par logement.

12.2.2 - Activités - Industrielles et Artisanales

Outre le stationnement des véhicules lourds et les aires de manoeuvre, il devra être prévu une place de parking pour 80 m² SHON.

12.2.3 - Commerces :

1 place pour 20 m² HON.

12.2.4 - Hôtels

Il devra être prévu :

- une place de parking par chambre pour les 40 premières chambres,
- 0,8 place par chambre à partir de la 41 ème chambre. Par ailleurs, il devra être prévu 1 place autocar par tranche de 40 chambres.

12.2.5- Restaurants

Il devra être prévu un minimum de une place de parking pour 20m² de SHON.

12.2.6 - Equipements de formation

Le nombre des emplacements de stationnement répondra aux besoins de l'équipement.

12.2.7 - Activités de bureaux ou de services

1 place pour 30 m² HON.

12.2.8 - Equipements recevant du public

Equipements recevant du public : le nombre de place devra répondre au besoin de l'équipement.

ARTICLE Act 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**13.1 -** Au moins 10% de la surface du lot sera aménagée en espaces verts et plantée d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre pour 50m² de surface d'espaces verts.

Pour les lots ne donnant pas directement sur les voies de desserte de la ZAC et dont les constructions sont rejetées au 2ème plan, le quota sera ramené à 5%.

Si dans un lot les installations font l'objet de réalisations échelonnées dans le temps, les surfaces réservées pour des extensions ultérieures devront être traitées en espaces verts et non laissées à l'abandon.

13.2 - Les espaces verts internes à chaque lot seront aménagés de façon à s'intégrer dans le paysagement général de la ZAC et notamment les espaces verts généraux réalisés entre l'autoroute A1 - A104 et la limite Ouest des lots qui lui font face.

A cet effet, un plan des espaces verts sera établi par chaque preneur et intégré au permis de construire. Le dit plan précisera la nature des plantations ainsi que l'essence et l'âge des arbres qui seront plantés.

Les aires de stationnement pour les véhicules légers seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

S'il n'y a pas de clôture, le traitement paysager est obligatoire entre les voies et les bâtiments.

13.3 - Stockage

S'il n'y a pas de clôture, le traitement paysager est obligatoire entre les voies et les bâtiments.

Les aires de stockage doivent, en tout état de cause, être masquées par des écrans visuels, constitués par l'une ou l'autre de ces dispositions :

- des haies d'arbustes à feuilles persistantes d'une hauteur définitive de 2 mètres.
- un merlon de terre engazonnée de 2 mètres minimum de hauteur.
- un mur de 1,60 mètres de hauteur dans les mêmes matériaux et couleurs que la façade principale du bâtiment.
- un écran en bois traité de manière soignée et d'une hauteur au moins égale à 1,60 mètres.

En tout état de cause, seules seront acceptées les containérisations non métalliques.

Section III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article Act 14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SECTEUR

La surface de plancher hors oeuvre nette totale autorisée dans le secteur, hors équipements d'intérêt général, s'élève à 942.482 m² HON.

Article Act 15 - DEPASSEMENT DES POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

Tout dépassement est interdit.

Article Act 16 - MODULATION DES DROITS A L'INTERIEUR DU SECTEUR ACTIVITES

Néant.

Chapitre II - Secteur "Services" (Ilots Nord, Gare Nord, Gare Sud et Parc)

Section I - Occupation et utilisation du sol

ARTICLE Ser 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

1.1 : Sont admises :

- * Les constructions à usage de bureaux, de services, hôtelières, d'artisanat et d'activités industrielles.
- * Les équipements publics ou d'intérêt général et de service commun
- * Les constructions à usage de stationnement des véhicules répondant aux besoins des activités implantées dans la ZAC

1.2 : Sont admises sous conditions :

- * Les commerces dont la surface utile de vente est inférieure à 100 m² et la SHON à 150 m².
- * Les commerces ou services, distribuant des produits alimentaires à emporter, dont la surface utile de vente est inférieure à 100 m² et la SHON à 150 m², dans la limite d'une superficie totale de 450 m² HON.
- * Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation à condition qu'elles répondent à des besoins ou à une activité indispensables au fonctionnement du secteur et ne comportent aucune nuisance pour le voisinage et que toutes dispositions utiles soient mises en oeuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- * Les constructions à usage d'habitation directement liées au gardiennage ou à la surveillance d'une activité existante ou autorisée dans la ZAC dans le respect des prescriptions d'isolement acoustique définie en annexe I de l'arrêté du 28 octobre 1994 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- * Les chaufferies et les équipements techniques à condition qu'ils soient liés à des constructions existantes ou autorisées dans la ZAC.
- * Les travaux sur une construction existante non conforme aux règles édictées par le règlement applicable au secteur s'ils ont pour objet d'améliorer sa conformité avec le PAZ.
- * Les affouillements de sols directement liés aux nécessités des constructions, des aménagements paysagers ou des travaux liés aux voies (routières ou ferrées), assortis d'un énoncé des moyens mis en oeuvre pour assurer la préservation des nappes phréatiques ou des circulations d'eau souterraines présentes sur le site.

ARTICLE Ser 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Est interdit, tout ce qui n'est pas autorisé à l'article 1.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE Ser 3 - ACCES ET VOIRIES

3.1 : Accès :

- Pour être constructible, un lot doit avoir un accès direct à une voie carrossable publique ou privée
- Les accès aux lots doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur

3.2 - Voirie

- * Les lots et les constructions doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'ensemble des constructions à édifier notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- * La largeur d'emprise des voies de desserte ouvertes à la circulation automobile, publiques ou privées, doit avoir une largeur d'emprise minimum de 3,5 m.
- * Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères), de faire demi-tour.

ARTICLE Ser 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

- 4.1.1 : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.
- 4.1.2 : En l'absence de réseau, les constructions ou installations nouvelles ne seront admises que si le constructeur réalise, à sa charge, des dispositifs techniques permettant de les alimenter (forage, captage) dans les limites de la réglementation correspondante.

Le raccordement au réseau collectif d'alimentation sera obligatoire lorsqu'il sera réalisé.

4.2 - Assainissement

L'assainissement de la ZAC est de type séparatif. Les raccordements pourront s'effectuer aux réseaux intérieurs de la ZAC. Ils devront être conformes aux règlements sanitaires départementaux et aux règlements départementaux d'assainissement public.

4.2.1 - Eaux usées

4.2.1.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.1.2. - Toutefois, en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé à la charge du constructeur.

Ces installations devront être conformes aux règlements en vigueur.

Elles devront être conçues de façon à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Ce raccordement sera obligatoire et se fera aux frais du constructeur. Il devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

4.2.1.3. - Dans le cas d'installation de restaurant, les cuisines seront équipées d'un séparateur à graisse et à féculés.

4.2.2. - Eaux pluviales

Les aménagements respecteront les prescriptions de l'autorisation préfectorale au titre de la loi sur l'eau du 03/01/1992.

4.2.2.1. - Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant les eaux pluviales.

4.2.2.2. - Les eaux de ruissellement des parkings en surface transiteront par un séparateur d'hydrocarbures à obturation automatique dimensionné pour une pluie mensuelle et muni d'un bi-pass avant rejet au réseau d'eaux pluviales.

ARTICLE Ser 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour qu'un lot soit constructible, la superficie doit être au moins égale à 1.000 m².

ARTICLE Ser 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE (VEHICULES OU PIETONS), A LA VOIE SNCF, AUX Z.N.A., AUX E.V.G.

- 6.1. - Les constructions respectent au minimum les marges de recul indiquées au document graphique.
- 6.2. - Pour les voiries qui seraient réalisées après la présente modification (et non encore indiquées au document graphique ou indiquées en tracé indicatif), les constructions seront édifiées avec un recul de 5 mètres minimum.
- 6.3. - La distance horizontale entre tout point du nu des façades et le point le plus proche au niveau du sol de la limite constructible opposée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
- 6.4. Les constructions à caractère d'équipement public ou d'intérêt général (telles que postes de transformation EDF, détenteur du gaz, sous répartition PTT, ...) et d'une manière générale tous les locaux techniques de dimensions modestes peuvent être implantés en limite d'emprise de voirie. Une haie d'arbustes persistants devra les masquer sur les quatre côtés.

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

7.1 - Implantation des constructions par rapport aux limites joignant une voie ouverte à la circulation

Les constructions respecteront une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment. Toutefois, les constructions pourront être édifiées sur l'une des limites séparatives si la largeur de la façade du lot est inférieure à 60 m.

Quelque soit le lot, pour des raisons architecturales ou urbanistiques, des décrochements de constructions implantées en limite séparative pourront être tolérés s'ils portent sur une longueur inférieure à 50% de la limite mitoyenne concernée.

7.2. Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de lot

Les constructions seront édifiées à une distance minimum de 5 m par rapport à la limite de fond de lot, sauf si celles-ci donnent sur une voie ferrée marchandise, la distance étant alors ramenée à 2 m minimum.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée sans jamais être inférieure à 4 m si la façade ne comporte pas de baies, et 6 m si la façade comporte des baies.

ARTICLE Ser 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50 % de la surface du lot.

ARTICLE Ser 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 16 m pour l'îlot Nord, 18 m pour l'îlot "Gare Sud", 30 m pour l'îlot "Gare Nord" et 16 m pour l'îlot "Parc". Toutefois, la hauteur pourra être à 20 m pour moins de 10% de la superficie au sol de l'ensemble des constructions du secteur.

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de cette construction.

Elle est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Ne sont pas limités par le présent article, les équipements d'infrastructure tels que châteaux d'eau, tour de contrôle, etc...

ARTICLE Ser 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Aspect des bâtiments et matériaux de façade autorisés :

Le projet architectural devra assurer une grande qualité :

- de la volumétrie générale
- du dessin des façades
- des matériaux.

1. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

2. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
3. Les couvertures apparentes en chaume, en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.

11.2. Poste de livraison :

L'emplacement de la volumétrie et l'aspect extérieur des postes de livraison des fluides doivent être définis au permis de construire.

11.3 - Les clôtures :

Elles ne sont pas, de manière générale, obligatoire pour délimiter les parties privatives des parties publiques, ou les parties privatives entre elles. Seuls les espaces revêtus, aires de stationnement, cour de manoeuvre ou de stockage devront obligatoirement être masqués par une clôture ou un écran visuel.

Par ailleurs, toute clôture devra être définie au permis de construire et répondre aux exigences suivantes :

11.3.1 - Sur voirie

Les clôtures seront composées d'éléments grilles en serrurerie ou treillis à mailles rectangulaires de 5 mm de diamètre sur potelets métalliques.

Elles ne dépasseront pas une hauteur de 1,50 m et seront doublées d'une haie arbustive de qualité (feuillage dense et persistant) plantée à l'intérieur du lot d'une hauteur au moins égale à celle du grillage.

Les entrées de lots pourront être traitées par une clôture en maçonnerie.

11.3.2 - Sur les limites séparatives perpendiculaires à la voirie

Les clôtures seront réalisées comme sur la voie ou pourront être constituées par un grillage vert simple à torsion à maille de 50 tendu entre potelets métalliques. Dans tous les cas, la clôture sera doublée d'une haie vive plantée à l'intérieur du lot au moins égale à sa hauteur dans une bande de 30 m perpendiculaire à toute voie.

ARTICLE Ser 12 - STATIONNEMENT

- 12.1 -** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les lots privatifs.

Les places de parking devront être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2,30m et une longueur de 5m.

Les rampes d'accès au parking ne doivent pas modifier le niveau du trottoir. Leur pente dans les cinq premiers mètres ne doit pas excéder 2 %, sauf dans le cas d'impossibilité technique.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir réaliser le nombre d'emplacement nécessaire sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut réaliser des places de stationnement sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 100m de la construction principale.

12.2 - Les normes de stationnement sont ainsi définies :

12.2.1 - Construction à usage d'habitation

2 places de parking par logement.

12.2.2 - Activités - Industrielles et Artisanales

Outre le stationnement des véhicules lourds et les aires de manoeuvre, il devra être prévu une place de parking pour 80 m² SHON.

12.2.3 - Commerces

1 place pour 20 m² HON.

12.2.4 - Hôtels

Il devra être prévu :

- une place de parking par chambre pour les 40 premières chambres,
- 0,8 place par chambre à partir de la 41 ème chambre. Par ailleurs, il devra être prévu 1 place autocar par tranche de 40 chambres.

12.2.5 - Restaurants

Il devra être prévu un minimum de une place de parking pour 20m² de SHON.

12.2.6 - Equipements de formation

Le nombre des emplacements de stationnement répondra aux besoins de l'équipement.

12.2.7 - Activités de bureaux ou de services

1 place pour 30 m² HON.

12.2.8 - Equipements recevant du public

Equipements recevant du public : le nombre de place devra répondre au besoin de l'équipement.

ARTICLE Ser 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Au moins 10% de la surface du lot sera aménagée en espaces verts et plantée d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre pour 50m² de surface d'espaces verts.

Pour les lots ne donnant pas directement sur les voies de desserte de la ZAC et dont les constructions sont rejetées au 2ème plan, le quota sera ramené à 5%.

Si dans un lot les installations font l'objet de réalisations échelonnées dans le temps, les surfaces réservées pour des extensions ultérieures devront être traitées en espaces verts et non laissées à l'abandon.

13.2 - Les espaces verts internes à chaque lot seront aménagés de façon à s'intégrer dans le paysagement général de la ZAC et notamment les espaces verts généraux réalisés entre l'autoroute A1 - A104 et la limite Ouest des lots qui lui font face.

A cet effet, un plan des espaces verts sera établi par chaque preneur et intégré au permis de construire. Le dit plan précisera la nature des plantations ainsi que l'essence et l'age des arbres qui seront plantés.

Les aires de stationnement pour les véhicules légers seront plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

S'il n'y a pas de clôture, le traitement paysager est obligatoire entre les voies et les bâtiments.

13.3 - Stockage

Les aires de stockage situées à l'extérieur des bâtiments sont interdites.

Section III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article Ser 14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SECTEUR

La surface hors oeuvre nette totale autorisée dans le secteur, hors équipements d'intérêt général, s'élève à 310.704 m² HON dont 450 m² HON maximum pour les commerces et services distribuant des produits alimentaires à emporter dont la surface utile de vente ne dépasse pas 100 m² et la SHON 150 m². La SHON totale se répartit par îlot de la manière suivante :

* îlot Gare Sud	127.388 m ² HON
* îlot Gare Nord	108.746 m ² HON
* îlot Nord	59.034 m ² HON
* îlot Parc	15.535 m ² HON

Article Ser 15 - DEPASSEMENT DES POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

Tout dépassement est interdit.

Article Ser 16 - MODULATION DES DROITS A L'INTERIEUR DU SECTEUR SERVICE

Les SHON pourraient être transférées d'un îlot à un autre dans la mesure où ces transferts partiels ne modifieraient pas de plus de 15%, en plus ou en moins, la SHON autorisée pour chacun des îlots.

Chapitre III - Secteur "Commercial"

Section I - Occupation et utilisation du sol

ARTICLE Com 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

1.1 : Sont admises :

- * Les constructions à usage de commerce, d'activité, de bureaux, de services ou hôtelières
- * Les équipements publics ou d'intérêt général et de service commun
- * Les constructions à usage de stationnement des véhicules répondant aux besoins des activités implantées dans la ZAC

1.2 : Sont admises sous conditions :

- * En application de l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme, la délivrance des permis de construire sera subordonnée notamment à l'engagement de réaliser les travaux prévus aux annexes techniques "Restructuration du centre commercial".
- * Les commerces ou restaurants distribuant des produits alimentaires à emporter dans la limite de 2.000 m² HON.
- * Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation à condition qu'elles répondent à des besoins ou à une activité indispensables au fonctionnement du secteur et ne comportent aucune nuisance pour le voisinage et que toutes dispositions utiles soient mises en oeuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- * Les garages ou les ateliers de réparation, les stations de services ainsi que les postes de peintures et les dépôts d'hydrocarbures qui leur sont liés, et à condition que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies.
- * Les constructions à usage d'habitation directement liées au gardiennage ou à la surveillance d'une activité existante ou autorisée dans la ZAC dans le respect des prescriptions d'isolation acoustique définie en annexe I de l'arrêté du 28 octobre 1994 relatif à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- * Les chaufferies et les équipements techniques à condition qu'ils soient liés à des constructions existantes ou autorisées dans la ZAC.
- * Les travaux sur une construction existante ne comportant pas d'extension et non conformes aux règles édictées par le règlement applicable au secteur, s'ils ont pour objet d'améliorer sa conformité avec le PAZ.
- * Les affouillements de sols directement liés aux nécessités des constructions, des aménagements paysagers ou des travaux liés aux voies (routières ou ferrées), assortis d'un énoncé des moyens mis en oeuvre pour assurer la préservation des nappes phréatiques ou des circulations d'eau souterraines présentes sur le site.

- * Les aires de stockage à condition qu'elles ne soient pas implantées devant les bâtiments.

ARTICLE Com 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Est interdit, tout ce qui n'est pas autorisé à l'article 1.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE Com 3 - ACCES ET VOIRIES

3.1 : Accès :

3.1.1. : Accès au secteur

- Pour être constructible, un lot doit avoir un accès direct à une voie carrossable publique ou privée.
- Les accès aux lots doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur

3.2 - Voirie

- * Les lots et les constructions doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'ensemble des constructions à édifier notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- * La largeur d'emprise des voies de desserte ouvertes à la circulation automobile, publiques ou privées, doit avoir une largeur d'emprise minimum de 3,5 m.
- * Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères), de faire demi-tour.

ARTICLE Com 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

- 4.1.1 :** Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.
- 4.1.2 :** En l'absence de réseau, les constructions ou installations nouvelles ne seront admises que si le constructeur réalise, à sa charge, des dispositifs techniques permettant de les alimenter (forage, captage) dans les limites de la réglementation correspondante.

Le raccordement au réseau collectif d'alimentation sera obligatoire lorsqu'il sera réalisé.

4.2 - Assainissement

L'assainissement de la ZAC est de type séparatif. Les raccordements pourront s'effectuer aux réseaux intérieurs de la ZAC. Ils devront être conformes aux règlements sanitaires départementaux et aux règlements départementaux d'assainissement public.

4.2.1 - Eaux usées

4.2.1.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.1.2. - Toutefois, en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé à la charge du constructeur.

Ces installations devront être conformes aux règlements en vigueur.

Elles devront être conçues de façon à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Ce raccordement sera obligatoire et se fera aux frais du constructeur. Il devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

4.2.1.3. - Dans le cas d'installation de restaurant, les cuisines seront équipées d'un séparateur à graisse et à féculés.

4.2.2. - Eaux pluviales

Les aménagements respecteront les prescriptions de l'autorisation préfectorale au titre de la loi sur l'eau du 03/01/1992.

4.2.2.1. - Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant les eaux pluviales.

4.2.2.2. - Les eaux de ruissellement des parkings en surface transiteront par un séparateur d'hydrocarbures à obturation automatique dimensionné pour une pluie mensuelle et muni d'un bi-pass avant rejet au réseau d'eaux pluviales.

ARTICLE Com 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE Com 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE (VEHICULES OU PIETONS), A LA VOIE SNCF, AUX Z.N.A., AUX E.V.G.

6.1. - Les constructions respectent au minimum les marges de recul indiquées au document graphique.

6.2. - La distance horizontale entre tout point du nu des façades et le point le plus proche au niveau du sol de la limite constructible opposée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

En cas de murs aveugles ou ne comportant pas de baies principales, cette distance doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, divisée par deux.

6.3. Les constructions à caractère d'équipement public ou d'intérêt général (telles que postes de transformation EDF, détenteur du gaz, sous répartition PTT, ...) et d'une manière générale tous les locaux techniques de dimensions modestes peuvent être implantés en limite d'emprise de voirie. Une haie d'arbustes persistants devra les masquer sur les quatre côtés.

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

Les constructions pourront être édifiées en limites séparatives ou en recul de ces limites.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée sans jamais être inférieure à 4 m si la façade ne comporte pas de baies, et 6 m si la façade comporte des baies.

ARTICLE Com 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE Com 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 16 m.

ARTICLE Com 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Aspect des bâtiments et matériaux de façade autorisés :

Le projet architectural devra assurer une grande qualité :

- de la volumétrie générale
- du dessin des façades
- des matériaux.

1. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.
2. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
3. Les couvertures apparentes en chaume, en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.

11.2. Poste de livraison :

L'emplacement de la volumétrie et l'aspect extérieur des postes de livraison des fluides doivent être définis au permis de construire.

11.3 - Clôtures :

Elles ne sont pas, de manière générale, obligatoires pour délimiter les parties privatives des parties publiques, ou les parties privatives entre elles. Seules les aires de stockage devront obligatoirement être masquées par une clôture ou un écran visuel.

Toute clôture devra être définie au permis de construire.

Sur voirie et sur limites perpendiculaires à la voirie, les clôtures ne dépasseront pas 0,50 mètre. Elles seront doublées d'une haie arbustive de qualité (feuillage dense et persistant) d'une hauteur au moins égale à celle du grillage.

ARTICLE Com 12 - STATIONNEMENT

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les lots privés.

Les places de parking devront être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2,30m et une longueur de 5m.

Les rampes d'accès au parking ne doivent pas modifier le niveau du trottoir. Leur pente dans les cinq premiers mètres ne doit pas excéder 2 %, sauf dans le cas d'impossibilité technique.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir réaliser le nombre d'emplacement nécessaire sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut réaliser des places de stationnement sur un autre terrain, dans le secteur, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 200m de la construction principale.

12.2 - Les normes de stationnement sont ainsi définies :

12.2.1 - Construction à usage d'habitation

2 places de parking par logement.

12.2.2 - Activités - Industrielles et Artisanales

Outre le stationnement des véhicules lourds et les aires de manoeuvre, il devra être prévu une place de parking pour 80 m² SHON.

12.2.3 - Commerces

1 place pour 20 m² HON.

12.2.4 - Hôtels

Il devra être prévu :

- une place de parking par chambre pour les 40 premières chambres,
- 0,8 place par chambre à partir de la 41^{ème} chambre. Par ailleurs, il devra être prévu 1 place autocar par tranche de 40 chambres.

12.2.5 - Restaurants

Il devra être prévu un minimum de une place de parking pour 20m² de SHON.

12.2.6 - Equipements de formation

Le nombre des emplacements de stationnement répondra aux besoins de l'équipement.

12.2.7 - Activités de bureaux ou de services

1 place pour 30 m² HON.

12.2.8 - Equipements recevant du public

Equipements recevant du public : le nombre de place devra répondre au besoin de l'équipement

ARTICLE Com 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1 - Au moins 8 % de la surface du secteur sera aménagée en espaces verts et plantée d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre pour 100m² de surface d'espaces verts.

Si dans un lot les installations font l'objet de réalisations échelonnées dans le temps, les surfaces réservées pour des extensions ultérieures devront être traitées en espaces verts et non laissées à l'abandon.

- 13.2 - Les espaces verts internes à chaque lot seront aménagés de façon à s'intégrer dans le paysagement général de la ZAC et notamment les espaces verts généraux réalisés entre l'autoroute A1 - A104 et la limite Ouest des lots qui lui font face.

A cet effet, un plan des espaces verts sera établi par chaque preneur qui précisera son intégration dans l'aménagement paysager du secteur et intégré au permis de construire. Le dit plan précisera par ailleurs la nature des plantations ainsi que l'essence et l'age des arbres qui seront plantés.

En particulier, les voies de distribution des parkings du secteur seront plantées d'arbres, à raison d'un arbre par 15 mètres linéaires. Les poches de parking seront ceinturées de haies arbustives.

13.3 - Stockage

S'il n'y a pas de clôture, le traitement paysager est obligatoire entre les voies et les bâtiments.

Les aires de stockage doivent, en tout état de cause, être masquées par des écrans visuels, constitués par l'une ou l'autre de ces dispositions :

- des haies d'arbustes à feuilles persistantes d'une hauteur définitive de 2 mètres.
- un merlon de terre engazonnée de 2 mètres minimum de hauteur.
- un mur de 1,60 mètres de hauteur dans les mêmes matériaux et couleurs que la façade principale du bâtiment.
- un écran en bois traité de manière soignée et d'une hauteur au moins égale à 1,60 mètres.

Section III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article Com 14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SECTEUR

La surface de plancher hors oeuvre nette totale autorisée dans le secteur, hors équipements d'intérêt général, s'élève à 83.129 m² SHON dont :

- 81.963 m² maximum de SHON commerciale ;
- 2.000 m² maximum de SHON de commerces ou restaurants distribuant des produits alimentaires à emporter.

Article Com 15 - DEPASSEMENT DES POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

Tout dépassement est interdit.

Article COM 16 - MODULATION DES DROITS A L'INTERIEUR DU SECTEUR COMMERCIAL

Néant.

Chapitre IV - Secteur "PEX"

Section I - Occupation et utilisation du sol

ARTICLE PEX 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

1.1 : Sont admises :

- * Les constructions de bâtiments d'exposition et de bâtiments nécessaires à l'exploitation de ceux-ci.
- * Les constructions à usage d'hôtellerie et para-hôtellerie.
- * Les équipements publics ou d'intérêt général et de service commun
- * Les constructions à usage de stationnement des véhicules répondant aux besoins des activités implantées dans la ZAC

1.2 : Sont admises sous conditions :

- * Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation à condition qu'elles répondent à des besoins ou à une activité indispensables au fonctionnement du secteur et ne comportent aucune nuisance pour le voisinage et que toutes dispositions utiles soient mises en oeuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- * Les garages ou les ateliers de réparation, les stations de services ainsi que les postes de peintures et les dépôts d'hydrocarbures qui leur sont liés, et à condition que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies.
- * Les constructions à usage d'habitation directement liées au gardiennage ou à la surveillance d'une activité existante ou autorisée dans la ZAC dans le respect des prescriptions d'isolement acoustique définie en annexe I de l'arrêté du 28 octobre 1994 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- * Les chaufferies à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la ZAC.
- * Les travaux d'une construction existante non conforme aux règles édictées par le règlement applicable au secteur s'ils ont pour objet d'améliorer sa conformité avec le PAZ et après avis de l'autorité compétente pour statuer.
- * Les affouillements de sols directement liés aux nécessités des constructions, des aménagements paysagers ou des travaux liés aux voies (routières ou ferrées), assortis d'un énoncé des moyens mis en oeuvre pour assurer la préservation des nappes phréatiques ou des circulations d'eau souterraines présentes sur le site.
- * Les aires de stockage à condition qu'elles ne soient pas implantées devant les bâtiments.

