

## PA10 - REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Il s'agit d'une zone destinée aux activités industrielles, artisanales, commerciales ou de recherche et de services, susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat .

### SECTION 1

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

##### I - Rappels :

- l'édification des clôtures et les travaux exemptés de permis de construire sont soumis à déclaration,
- les installations et travaux divers, définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation,
- les changements d'affectation d'un bâtiment sont soumis au permis de construire,
- dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme,
- en application du 7° de l'article L.123-1, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage et non soumis au régime d'autorisation, notamment les haies et talus du maillage bocager, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

##### Sont admises dans cette zone, les occupations et utilisations suivantes :

- les constructions à usage d'activités,
- les installations classées soumises à déclaration,
- les constructions à usage d'entrepôts industriels ou commerciaux,
- les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2-b et c du Code de l'Urbanisme,
- les constructions à usages de bureaux, de commerces et de services,
- les constructions à usages de d'équipement d'intérêt collectif,
- les constructions à usage hôtelier,
- les constructions à usage de loisir (bowling, dancing, sports motorisés, ...).

## **ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites** les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation ;
- les lotissements à usage d'habitation ;
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines (activité extractrice) ;
- les constructions destinées à l'élevage ou l'engraissement des animaux;
- les terrains de camping et de caravanage ainsi que les formes organisées d'accueil collectif de caravanes et hébergements légers de loisirs soumis à autorisation préalable ;
- le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutifs ou non ;
- les installations et travaux divers mentionnés à l'alinéa (a) de l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme.

### **SECTION 2**

#### **CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

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

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière que l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvres dangereuses sur la voie principale.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès et linéaires d'accès aux lots doivent être conformes à ceux indiqués au Plan de composition.

Les possibilités d'accès de chacun des lots doivent être respectés sauf dans le cas d'une redistribution de lots (division, regroupement, ...).

Un accès par lot sera réalisé par l'aménageur ; en cas de division ultérieure le ou les nouveaux accès éventuellement nécessaires sera (ont) à la charge des acquéreurs.

## **ARTICLE 4 : DESSERTE EN EAU, EN ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS**

Les équipements internes à la zone sont à la charge de l'aménageur.

Les frais des divers branchements sur les antennes mises en place par le lotisseur à la limite des lots sont à la charge des acquéreurs des terrains.

### **Réseaux courants forts (électricité basse tension) et courants faibles (réseaux telecom) .**

#### **Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'eau potable.

#### **Assainissement :**

##### Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

L'évacuation des eaux usées particulièrement nocives dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement. Un accord avec le gestionnaire et / ou le propriétaire de la STEP sera exigé en cas d'absence de pré-traitement des eaux usées au projet.

Toute installation d'évacuation au réseau d'eaux usées devra obligatoirement être réalisée en gravitaire. Si pour des raisons exceptionnelles, l'acquéreur installe un système de relèvement, toutes les sujétions relatives au fonctionnement et à l'entretien de ce relèvement sont de sa seule responsabilité ainsi que les dégâts qui pourraient être occasionnés par un fonctionnement défectueux ou par une mise en charge du collecteur principal des eaux usées.

##### Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

Il ne doit jamais non plus orienter les eaux de pluie vers une propriété voisine.

#### **Réseaux divers :**

L'effacement des lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique sera réalisé lors des travaux de renforcement ou d'extension du réseau.

L'alimentation électrique à partir du réseau existant se fera en souterrain suivant les dispositions préconisées par l'autorité compétente, elle sera à la charge du constructeur, jusqu'en limite du domaine public.

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

---

Le découpage de lots figurant au Plan de composition est indicatif ; ils pourront être redistribués, divisés, regroupés. Pour être constructible, les lots auront une surface minimum de 1000 m<sup>2</sup>.

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

---

La marge de recul par rapport à l'axe de RD1 est de **20 mètres**. Ce recul concerne les constructions.

Le long des autres voies, les constructions à usage d'installations classées soumises à autorisation doivent être implantées à **10 mètres** au moins comptée à partir de l'alignement des emprises publiques.

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées à **5 mètres** au moins à partir de l'alignement des emprises publiques.

Les reculs ci-dessus ne sont pas applicables pour les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général et pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage :

- les ouvrages techniques de stockage, de distribution, de transport, liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public,
- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- les services et équipements publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières telles que les installations des services publics de secours et d'exploitation.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

---

La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée sous réserve de réalisation de murs coupe-feu appropriés :

- dans le cas de bâtiments mitoyens s'harmonisant en aspect et en volume,
- s'il y a lieu, conformément au plan masse d'aménagement.

Si le bâtiment ne joint pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment, au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'acrotère (ou à l'égout du toit) avec un minimum de 3m.

Les constructions abritant des installations classées doivent respecter les marges particulières d'isolement qui leur sont applicables par la réglementation.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

---

**ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Une distance d'au moins 3 mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

---

**ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL.**

---

Il est fixé à 70%.

---

**ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

Sans objet

---

**ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

Tout projet se réfèrera aux Recommandations architecturales et paysagères.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève à la fois de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître de l'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer le Permis d'Aménager et autres autorisations d'utilisation du sol.

Ainsi, par leur aspect extérieur (implantation, orientation, dimensions, composition, matériaux, couleurs,...) les bâtiments, clôtures et installations diverses ne doivent pas porter atteinte, ni au caractère ni à l'intérêt des lieux avoisinants et de l'ensemble du paysage concerné.

**Aspect général :**

Le Permis d'Aménager peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.  
(R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

Le volet paysager du Permis d'Aménager devra être complet et parfaitement renseigné en ce qui concerne les clôtures s'il en est prévu, le traitement des espaces de voirie, manœuvre et stationnement, le traitement des espaces verts et des plantations, le traitement des enseignes.

Les constructions annexes telles que remises, abris ... seront réalisées dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal.

Les aires de stockage ne doivent pas être visibles depuis les voies ; elles se situeront soit à l'arrière du bâtiment, soit sur le côté selon la configuration du terrain.

Les projets respecteront les prescriptions suivantes :

- la volumétrie des bâtiments sera simple, (on évitera toute complication ou surcharge gratuites),
- les façades principales seront orientées conformément au Plan de Composition.

### Matériaux

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqué en vue d'être recouverts d'un enduit.

Les matériaux préconisés seront : le bac acier ou aluminium plan à lignes horizontales, le béton poli, lazuré, ciré, architectonique, les panneaux de bois ou similaires, le métal et le verre, les enduits type monocouche.

### Polychromie

Tout projet de construction et d'aménagement devra présenter un aspect satisfaisant, permettant une intégration dans le parti général du lotissement, et participer ainsi à la composition harmonieuse du parc d'activités. La juxtaposition de couleurs criardes est proscrite. Les teintes neutres seront privilégiées : le gris, le blanc cassé, les teintes sombres.

### Couverture - toiture

Les toitures seront réalisées sous forme de toitures terrasses ou à très faible pente.

Le couronnement des bâtiments doit intégrer harmonieusement des éléments techniques de superstructures.

**Clôtures :**

Les clôtures sont obligatoires. Elles seront des types suivants :

- en façade de voies : en treillis soudés plastifiés de coloris gris foncé ou vert foncé, doublé ou non d'une haie vive,
- en limites mitoyennes (latérales et fonds de lots) : en treillis soudé plastifié de coloris gris foncé ou vert foncé doublé ou non d'une haie vive, ou en grillage plastifié vert foncé doublé ou non d'une haie vive.

Dans le cas de la protection d'un secteur limité sur le terrain ( zone de stockage) , la clôture sera de préférence en prolongement de la façade du bâtiment . Dans ce cas elle pourra être traitée de la manière suivante :

- mur traité à l'identique des matériaux utilisés pour le bâtiment principal.

Murs, treillis, grillage et portails auront une hauteur maximale de **2 mètres**.

Le projet de clôture doit être étudié et présenté en même temps que le projet de construction auquel il se rapporte dans le cadre du volet paysager du permis de construire.

**Enseignes :**

Les projets d'enseignes doivent obligatoirement être présentés lors de la demande d'autorisation de construire.

Elles sont interdites sur les clôtures.

Deux façades maximum du bâtiment pourront porter une enseigne.

Les enseignes devront être implantées dans la hauteur des façades et ne débordent donc pas de la hauteur de façade des constructions.

Elles auront une longueur maximale égale à un tiers du linéaire total de la façade.

Les panneaux sur poteaux sont interdits.

Les totems scellés d'une hauteur maximale de **4 mètres** sont autorisés ; la surface maximale du support de l'enseigne est de **6m<sup>2</sup>**.

Les enseignes lumineuses sont interdites.

Il ne pourra être posé sur le lot d'autre enseigne que celle se rapportant à l'établissement exploité.

**Antennes :**

Les antennes liées aux activités des entreprises présentes dans le Parc d'Activités devront être intégrées de façon à en réduire l'impact depuis les voies et emprises publiques.

---

**ARTICLE 12 : OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules de livraison, du personnel et des véhicules de service (de même que les aires d'évolution nécessaires) doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins de fonctionnement, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

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

---

Conformément aux dispositions de la Loi n° 93-24 du 8 Janvier 1993 dite « Loi Paysage », l'insertion du projet de construction dans l'environnement et le traitement de ses accès et de ses abords doivent être précisés dans le Volet Paysager du Permis d'Aménager.

Les Espaces Boisés Classés sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Tout projet se réfèrera aux Recommandations architecturales et paysagères.

Les haies de conifères et de lauriers palme sont interdites.

Les surfaces libres (non bâties et non aménagées en circulation et voies de service et de stationnement) seront obligatoirement engazonnées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement à raison de 1 arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain.

Les parkings seront plantés à raison de 1 arbre tige pour 4 places et structurés par des alignements arborés.

Les aires de livraisons et de stockages et les installations techniques autorisées ne devront pas être visibles depuis les voies publiques. Elles seront bordées d'écrans végétaux qui ne devront pas toutefois apparaître comme des éléments incongrus dans le paysagement général du site.

Les talus privatifs séparant les plateformes éventuellement générées par l'adaptation à la topographie devront être plantés. Ils seront couverts de masses arbustives, de tapis arbustifs ou couvre-sol.

Les essences utilisées seront choisies pour les arbres de haute tige parmi les essences feuillues locales, et pour les essences arbustives, les espèces trop ornementales et l'effet de "patchwork" végétal seront proscrits.

<b>SECTION 3</b>
------------------

<b>POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>
---

---

**ARTICLE 14 :           COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS, C.O.S.**

---

Sans objet.

---

**ARTICLE 15 :           DEPASSEMENT DU C.O.S.**

---

Sans objet.